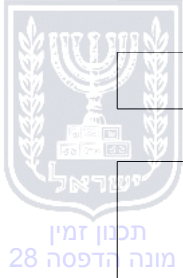


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0776815

תא/ מק/ 4895 - התחדשות רחוב ברזיל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

תל-אביב  
תל אביב-יפו  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית של בתי המגורים שבדופן הדרומי של רחוב ברזיל ברמת אביב, באמצעות פינוי בינוי. התכנית תואמת את מסמך המדיניות של רמת אביב הוותיקה ואת תכנית המתאר העירונית תא/ 5000. הבינוי המוצע מורכב לסירוגין מבניין בגובה 15 קומות, ומבנין מרקמי בגובה עד 8 קומות ברח"ק (ריצפה חלקי קרקע) 5. במגרשי המגורים יוגדרו זיקות הנאה לציבור שייאפשרו חציה בין רחובות ברזיל וליאון בלום, כפי שמתאפשר במצב הקיים.

התכנית מאפשרת במגרש המגורים המזרחי (תא שטח 101), שגודלו כ-4.5 דונם, הריסת שלושה בנייני מגורים, ( 84 יחידות דיור קיימות) ובמקומם בנייה של 2 מבנים בני 15 קומות, עם בנייה מרקמית בת עד 8 קומות. במגרש המגורים המערבי (תא שטח 102), שגודלו כ- 5.9 דונם, הריסת ארבעה בנייני מגורים (112 יחידות דיור) ובמקומם בנייה של 3 מבנים בני 15 קומות וארבעה מבנים בני עד 8 קומות.

התכנית מגדילה את זכויות הבנייה כך שבמגרש המגורים המזרחי (תא שטח 101) יותרו עד 22,505 מטרים רבועים ברוטו עבור 205 יחידות דיור, ובמגרש המערבי (תא שטח 102) יותרו עד 29,800 מטרים רבועים ברוטו ו- עבור 270 יחידות דיור.

התכנית קובעת שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/ מק/ 4895 - התחדשות רחוב ברזיל

מספר התכנית 507-0776815

1.2 שטח התכנית 13.207 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) (19), 62א (א) (4), 62א (ג)

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

180856 קואורדינאטה X

668688 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון רחוב ברזיל  
מדרום רחוב ליאון בלום

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
	3	בלום ליאון	תל אביב-יפו
	7	בלום ליאון	תל אביב-יפו
	13	בלום ליאון	תל אביב-יפו
	5	בלום ליאון	תל אביב-יפו
	11	בלום ליאון	תל אביב-יפו
	9	בלום ליאון	תל אביב-יפו
	15	בלום ליאון	תל אביב-יפו
	1	בלום ליאון	תל אביב-יפו
	20	ברזיל	תל אביב-יפו
	6	ברזיל	תל אביב-יפו
	16	ברזיל	תל אביב-יפו
	8	ברזיל	תל אביב-יפו
	10	ברזיל	תל אביב-יפו
	18	ברזיל	תל אביב-יפו
	14	ברזיל	תל אביב-יפו
	12	ברזיל	תל אביב-יפו

רמת אביב א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6768	מוסדר	חלק	3-4, 19-20	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
18/07/2016	8757	7304	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו. תא/מק/ צ	כפיפות	507-0271700
20/08/2007	3996	5705		החלפה	תא/ ג/ 1
16/04/2001	2239	4978	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח. הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תכנית זו.	שינוי	תא/ ח
19/02/1953		0		החלפה	תא/ ל
12/06/1988	2597	3565		החלפה	תא/ ל/ 1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול, למעט זכויות בנייה.	שינוי	תא/ ע/ 1
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
09/08/1984		3084		החלפה	תא/ 2173
01/07/1990		3778		החלפה	תא/ 2173 / א
23/05/1963	1231	1012		החלפה	תא/ 524

## 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				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	17	04/03/2021	רפאל איציק	10: 55 04/03/2021	מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	15	04/03/2021	רפאל איציק	10: 56 04/03/2021	נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	6	04/03/2021	רפאל איציק	10: 57 04/03/2021	נספח ב' - שעבודים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	02/03/2021	משה צור	17: 35 03/03/2021	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	03/03/2021	יעל בר מאור	10: 16 03/03/2021	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	03/03/2021	אורן צמיר	10: 21 03/03/2021	נספח תנועה	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 500	66	14/10/2020	רון לשם	00: 36 02/03/2021	חוות דעת סביבתית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	1	18/10/2020	שמעון צוק	00: 40 02/03/2021	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	19	18/10/2020	שמעון צוק	00: 40 02/03/2021	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
תשתיות	רקע	1: 1	8	13/12/2019	פפיש דוד	00: 43 02/03/2021	תשתיות מים וביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	13/12/2020	פפיש דוד	00: 44 02/03/2021	נספח תשתיות מים וביוב	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	50	29/10/2020	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	00: 40 02/03/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	29/10/2020	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	00: 43 02/03/2021	סקר עצים - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/02/2021	משה צור	00: 44 02/03/2021	נספח מצב מאושר	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מייצג בא כוח - מגרש מזרחי		שיפמן, ספיר, שטורם ושות' משרד עו"ד	תל אביב-יפו	השלושה	2	03-5289911		guy@3slaw.co.il
עו"ד	אחר	מייצג בא כוח - מגרש מערבי		מיתר   עורכי דין	רמת גן	דרך אבא הלל	16	03-6103915		nirl@meitar.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שותפות מוגבלת מספר 540294295		תדהר, אקרו, תפ אראל בצפון תל אביב, שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		gidi@acrogrp.com
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה	32	03-5632632		roy@azorim.co.il
פרטי			בניין עיר ט.י.ג בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		gidi@acrogrp.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218099		



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5450517		zina@mz- a.com
	אגרונים	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		office@adir- nof.co.il
	שמאי	רפאל איציק	1188	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250	03-6961529	itsik@ktap.co .il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור		יעל בר מאור סטודיו לאדריכלות נוף	בנימינה- גבעת עדה	האסיף	42	04-8440832	153-54-558889 4	studio@ybm. co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	פפיש דוד		א.פפיש ושות' מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	office@papis h.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.com
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667	03-6487272	Moty@medv a.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		office@hydr ology.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan- eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
גג ירוק	קטע גג המאפשר גינון על גבי מצע מנותק בעומק נטו 15 סנטימטרים לפחות. הגג הירוק הוא חלק אינטגרלי מרצפת הגג וכולל מערכות איטום וניקוז מיוחדות.
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים	שטחי בנייה שיירשמו בבעלות משותפת וישמשו עבור מעונות יום, משחקיה, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, בריכת שחיה משותפת וכדומה.
תוכנית עיצוב	תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח

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**

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי והגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת יעודי קרקע - מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.
3. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה למגורים מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים.
5. קביעת גובה הבנייה.
6. קביעת קווי בניין, גובה ומספר קומות.
7. קביעת הסדרי תנועה ותקן חנייה.
8. קביעת תנאים להיתר בנייה.
9. קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור.
10. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה שלא בהסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	102,101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	603,602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	102,101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	602
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים	102,101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603,602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	102,101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	603,602

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,003	7.59
מגורים א'2 - משנה 4	11,742	88.91
שטח ציבורי פתוח	462	3.50
<b>סה"כ</b>	<b>13,207</b>	<b>100</b>

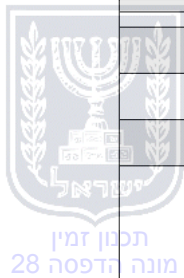
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,238.38	17
מגורים	10,427.51	79.21
שטח ציבורי פתוח	498.48	3.79
<b>סה"כ</b>	<b>13,164.38</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעל מפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים, שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.</li> <li>2. שטחים משותפים לרווחת ופנאי הדיירים בזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר.</li> <li>3. יותרו בריכות שחיה ציבוריות בכל המפלסים ובכל הבניינים על פי התקנות.</li> <li>4. מתקנים טכניים</li> </ol> <p>ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בהתאם לתכנית ע-1</li> <li>2. יותרו מחסנים דירתיים.</li> <li>3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. קו בניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי</li> <li>2. יותר לבלוט עם מרפסות עד 1.6 מטרים מקו הבניין לכיוון דרום (רחוב ליאון בלום)</li> <li>3. יותר לבלוט עם מרפסות עד 1.2 מטרים מקו הבניין, לכיוון צפון (רחוב ברזיל)</li> </ol> <p>ב. מרתפים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לפי ע' 1</li> </ol> <p>ג. גובה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סה"כ גובה הבניין כולל המתקנים הטכניים לא יעלה על 58 מטרים מפני הקרקע. ניתן לחרוג מגובה זה עבור עגורנים זמניים באישור רשות תעופה אזרחית טרום תחילת הבנייה.</li> <li>2. גובה הלובי יהיה עד 6 מטרים בכל הבניינים</li> <li>3. דירות המגורים, כולל הדירות בקומת הקרקע, יהיו בגובה של עד 3.8 מטרים ברוטו, למעט דירות הפנטהאוז בהם יתאפשר גובה יותר.</li> <li>5. במגרש המזרחי (101) בניית 2 בניינים בעלי שני אגפים, אגף גבוה בן עד 15 קומות ואגף נמוך בן עד 8 קומות עם שתי כניסות נפרדות לכל אגף במגרש המערבי (102): בניית 3 בניינים בני 15 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות.</li> <li>6. המרחק בין הבניינים יהיה לפחות 6 מטרים.</li> </ol> <p>ד. מתקנים טכניים, מעקות על הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה מתקנים טכניים על הגג העליון יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 6.5 מטרים ממפלס רצפת קומת הגג עבור מבנים של 8 קומות, ועד 7.5 מטרים עבור מגדלים בגובה 15 קומות ובכל מקרה סך כל גובה הבניין לא יעלה על 58 מטרים מפני הקרקע.</li> <li>2. תהיה חובה להסתיר את המערכות הטכניות על הגג הלא מקורה.</li> </ol> <p>ה. תכסית</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכסית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 60% משטח המגרשים.</li> </ol>





<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
	<p>2. תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח מגרש.</p> <p>1. דירות בקומות הקרקע</p> <p>1. בתחום התכנית לא יותרו דירות גן.</p> <p>2. דירות בקומת הקרקע יוכלו לכלול משטח יציאה לחצר או מרפסת מוגבהת ממפלס החצר בקונטור שלא יחרוג מקונטור המרפסת שמעל, כלומר עד 14 מטרים רבועים ולא יותר מ-12 מטרים רבועים ממוצע לדירה. מעבר לאמור לא תותר הצמדת שטח חצר לבעלות פרטית.</p> <p>3. דירות הקרקע יפנו לרחוב ליאון בלום.</p> <p>4. דירות קרקע אשר פונות לכיוון רחוב ברזיל, יהיו במפלס מוגבה מהרחוב בכ-1 מטר, הגישה לדירות אלו תהיה מחדר המדרגות.</p> <p>ז. גגות ירוקים :</p> <p>1. גגות המבנים המרקמיים (בני עד 8 קומות) יהיו גגות ירוקים לשימוש משותף של הדיירים.</p> <p>2. תכסית השטח המגונן בגג העליון לא תפחת מ-40% משטחו.</p> <p>3. תתאפשר מבואת יציאה בשטח של עד 20 מטר רבוע עם הפרגולות על הגג הירוק, ו/או מעבר באמצעות גשר מהבניין השכן.</p> <p>4. מיקום מבואת היציאה מהגג ו/או הגשר ושילוב פרגולות יאושרו במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>5. תותר הצבת קולטים סולריים על הגגות הירוקים.</p> <p>ח. פיתוח סביבתי :</p> <p>1. במקומות בהם יינטעו עצים, תובטח רצועת שתילה עבור בתי גידול בעומק 1.5 מטרים ככל הניתן, כפי שיתואם במסגרת תכנית העיצוב. לפחות 50% מתכסית תקרת המרתף הפנוי מבנייה מעל הקרקע, תהיה בעומק של 1.5 מטרים.</p> <p>2. הפיתוח סביב המבנים יהיה במפלס המלווה את מפלס הרחובות הגובלים.</p> <p>3. לא יותרו גדרות למעט גדר חיה על פי פרט שיאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי</p> <p>4. יוגדרו מעברים עם זיקות הנאה לטובת הציבור בין רחוב ברזיל לרחוב לאון בלום ברוחב 4 מטר כל אחד אשר ייקבעו סופית בתכנית עיצוב. בתא שטח 101 יהיה לפחות מעבר אחד ובתא שטח 102 יהיו לפחות 2 מעברים.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית תא/ מק/ צ (507-0271700)
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. עפ"י תכנית תא/ מק/ צ' כולל הנחיות לפרגולות וחניה.</p> <p>2. ככל הניתן, יתאפשר מעבר חופשי מצפון לדרום כהמשך לשביל מס' 2426, בין רחוב ברזיל לרחוב ליאון בלום.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח גנני, ריהוט רחוב, פרגולות ומצללות (בתחום ובתכסית שייקבעו במסמך העיצוב

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<p>האדריכלי), מתקני מים כגון: בריכה אקולוגית ו/או מזרקה, ספסלים, ברזיות ושטחי פנאי, מתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני תאורה וכדומה. כמו כן יותר מעבר תשתיות תת-קרקעי ומעבר רכב חירום ותחזוקה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  יותרו מצללות או סככות צל, בתכסית של עד 40% מהשטח הפתוח, אשר יכולות להיות בעלות גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות. מיועד למעבר הולכי רגל.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	6	15	58	205	23052	6905	(1) 15600	4501	101	מגורים	מגורים
(2)	6	15	58	270	29529	8000	(3) 21800	5960	102	מגורים	מגורים
5700	6	15	58	475	(4) 52581	14905	37400	10461		<סך הכל>	מגורים
					(5)	2252	6756	2246		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- בכל אחד מתאי השטח למגורים, ניתן יהיה להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים העל-קרקעיים לשטחי שירות על ותת קרקעיים בעת הוצאת היתר בניה.
- ניתן יהיה להמיר עד 10% מסך שטחי השירות העל קרקעיים לשטח עיקרי בעת הוצאת היתר בניה.
- קווי בניין כמסומן בתשריט.
- שטח ממוצע ליחידת דיור: 77 מטר רבוע עיקרי.
- לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח קטן מ-45 מטר רבוע עיקרי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 200 מ"ר על קרקעי עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת התחומה בשלושה קירות, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. סגירת מרפסות או גג היא אסורה ותחשב כסטייה לכונן זמין מונה הדפסה 28 ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התכנון והבנייה (התשכ"ז 1967). תרשם הערת אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.
- מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 270 מ"ר על קרקעי עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מתחת לכניסה הקובעת מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- לפי תא/ ע/ 1.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב אדריכלי**

(א) תכנית הבינוי העיצוב והפיתוח למגרשי המגורים תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. כללי:

א. הצגת העמדת המבנים במגרש, נפחי הבינוי, גובה ומספר הקומות, עיצוב החזיתות (פתחים, מרפסות וגזוזטראות, מסתורים טכניים ועוד) חומרי הגמר, ופרטי הבניין העקרוניים.

ב. הצגת תכניות עקרוניות לקומות הקרקע, לקומות הטיפוסיות, ולקומות הגג והמרתף.

ג. פריסת השימושים בבניין, הסירקולציה ומיקום הגישות למבנה: מיקום הכניסות לבניין להולכי רגל וכניסת הרכבים למרתף החניה.

ד. תכנית פיתוח לשטחים הפרטיים בין הבניינים.

ה. תיאום חתכי רחוב לרחוב ברזיל ולרחוב ליאון בלום והשתלבות הפיתוח הנופי שבמתחם מגרשי המגורים ברחובות אלה.

ו. קביעת מעברים עם זיקת הנאה בכל אחד מתאי השטח.

ז. במסגרת תכנית העיצוב יוקפד על נפחי בניה וחומריות צנועים ב"רוח" השכונה על מנת לאפשר גמישות, ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב לכל מגרש בנפרד.

ח. קביעה סופית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.

2. פיתוח החצר והקשר בין המגרש לסביבתו:

א. הצגת הפיתוח הנופי בהיקף הבניין:

- הצגת תיאום בין מפלסי הפיתוח למפלסי המרחב הציבורי הגובל.

- מיקום אזורי הגינון ותכנית הנטיעות במגרש.

- בגינון מעל מרתף יוצג בית גידול מספק לעצים.

- הצגת תחום החצר הפנוי ממרתפים כלפי הרחוב.

- פתרונות ניקוז, השעייה וחלחול מי נגר בתחום המגרש.

- מיקום רחבות כיבוי אש, פתחי אוורור מרתפים, ברז מים ראשי וכיוצא בזה.

3. שטחי שירות ומערכות טכניות:

הצנעת מופע של מערכות טכניות וחדרים טכניים כלפי המרחב הציבורי וכלפי החזית החמישית (בגנות). הצגת פתרון פינני וסילוק אשפה, כולל אשפה למחזור.

הפרדה פיזית בין שטחים בשימוש למגורים לשימושים אחרים: בין מערכות התנועה להולכי רגל, בין אזורי החניה של השימושים השונים ובין שטחי השירות והתפעול.

4. יישום עקרונות בנייה ירוקה:

הצגת מענה לדרישות סביבתיות בהתאם לנספח בנייה ירוקה, תקן ישראלי לבנייה ירוקה ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו. שילוב פתרונות להתייעלות אנרגטית, מחזור וייצור אנרגיה במבנה, מקומות חניה לרכב דו-גלגלי בתחום המגרש, בדיקות הצללה, רוח, תכנית לניהול מי נגר ועוד.

**6.2**

**דרכים תנועה ו/או חניה**

א. תקן החנייה במגרשי המגורים יהיה 1:0.8 או על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבין השניים.

ב. חניות אופניים ורכב דו גללי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.



6.2	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>ג. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים. הכניסה למתקנים אלה תהיה ללא תוספת רמפות מהרחובות.</p> <p>ד. יותרו מתקני אופניים על קרקעיים בתחום הפיתוח.</p> <p>ה. חניות האופניים יסודרו כך שיהיו נגישים ומאובטחים, מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה לא יותרו חניות אופניים במסגרת תקן בתוך מחסנים פרטיים, אלא במחסן משותף במרתפי החניה בסמיכות לגרעין הבניין ובקומת הקרקע.</p> <p>לפחות מחצית מחניות האופניים ימוקמו בקומת הקרקע, חלקם בחצר וחלקם בחדרי עגלות.</p> <p>ו. מיקום סופי של הרמפה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>






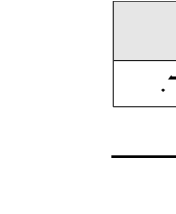
6.3	מרתפים
	<p>א. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר מהמפורט בתכנית ע/1 אם הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכדומה).</p> <p>ב. יבוצעו הכנות לעמדות טעינה חשמליות בהיקף שיקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p>

6.4	זיקת הנאה
	<p>א. יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ב. בשלב תכנית העיצוב האדריכלי יקבעו מעברים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים, ובלבד שישמר המעבר בין רחוב ברזיל לרחוב ליאון בלום.</p> <p>ג. בתא שטח 101 תהיה לפחות מעבר אחת ברוחב 4 מטרים.</p> <p>ד. בתא שטח 102 יהיו לפחות שני מעברים ברוחב 4 מטרים כל אחד.</p> <p>ה. תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לשטח זיקת ההנאה.</p>



6.5	איכות הסביבה
	<p>א. תנאי למתן להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת לנושא איכות הסביבה אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.</li> <li>2. הצגת פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה.</li> <li>3. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות וההצללה מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה בשלב מסמך עיצוב אדריכלי.</li> <li>4. תכנון למערכות האוורור ומנדוף של כל בניין. נושא אוורור חניונים יתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה, פתחי אוורור לא יופנו אל שטחים ציבוריים, כגון מדרכות, שטח ציבורי פתוח, שטחים ציבוריים, תותר הכנסת אוויר במקומות אלו. פירי אוורור מהחניון יתואמו בשלב הגשת מסמך עיצוב אדריכלי.</li> <li>5. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</li> <li>6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> </ol> <p>ב. מניעת מטרדים סביבתיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה שילוב הוראות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות בניה.</li> <li>ג. אשפה:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש להקים חדר אשפה ומיחזור בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן</li> </ol> </ol>



	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. הפיתרון יפורט במסמך עיצוב אדריכלי ובאישור שרותי תברואה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ד. בניה ירוקה:</p> <p>71. המבנים יעמדו בתקן ישראלי 5281 בדרגה של שני כוכבים או גבוהה יותר או דירוג Silver לפי LEED V4. המבנים בתחום התכנית יעמדו בדירוג B או גבוה יותר, כאשר כל יחידות המגורים יתוכננו לעמידה בדירוג C או גבוה יותר.</p> <p>2. נושאי בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי ייבחנו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי, כגון עמידה בדרגה של שלושה כוכבים, ו/או הטמעת מאפיינים נוספים של תכנון בר-קיימא. נושאים אלה ייבחנו בתיאום עם המחלקה לתכנון בר קיימא בעיריית תל אביב-יפו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>א. 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.</p> <p>ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית לאחר ביצוע האישורים הנדרשים.</p> <p>ג. זיקות ההנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>א. סימון איחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית, כפי שמופיע בתשריט.</p> <p>ב. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p>	<b>6.7</b>
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש. יוותרו לפחות 15% מכל מגרש שטחים במקטעים רציפים פנויים לחלחול מסך כל תחום התכנית.</p> <p>השטחים פנויים לחלחול אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים) בהתאם להוראות תמ"א/1.</p>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגבלות בנייה בגין תמא/2-4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה: על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p>	<b>6.9</b>
	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<b>6.10</b>
	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. יתאפשר ריכוז אשפה במפלט בקרקע ובמפלט 1- אך יובהר כי הפינוי יהיה מהקרקע בלבד.</p>	<b>6.11</b>

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
ב. פתרון האשפה יפורט ויאושר במסגרת תכנית עיצוב.	

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. תנאים לבדיקה מרחבית:</p> <p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרשי המגורים, על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1. ניתן להכין תכנית עיצוב אדריכלי לכל מגרש בנפרד.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת לנושא איכות הסביבה.</p> <p>3. שילוב הוראות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע עבודות הבניה.</p> <p>ב. תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1. תאום התכנון עם הרשות לאיכות הגנת הסביבה בעיריית תל אביב-יפו, ויתר הגורמים המאשרים.</p> <p>2. מתן התחייבות להבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה והבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של שטחי חלקת המקור המקושרת לתא השטח שעליו מבוקש ההיתר.</p> <p>3. אישור רשות התעופה.</p> <p>4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 או LEED והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>5. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, בתא השטח שעליו מבוקש ההיתר.</p> <p>6. ניתן להוציא היתרים נפרדים לכל אחד מהמגרשים במתחמים השונים ללא תלות בתכנית העיצוב ו/או בהיתר של יתר המגרשים.</p>	

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
<p>1. רישום בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בבעלות העירייה, יהיה תנאי לאישור אכלוס לאחד מהפרויקטים שיבנה על מגרש 101 או 102, אשר יאוכלס אחרון מבין השניים.</p> <p>2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי בתא השטח שבו מבוקש האכלוס.</p>	

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

כ- 10 שנים
------------