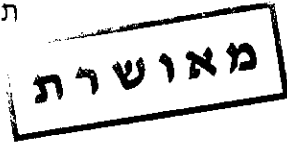


תכנית מפורטת מספר 2769  
 "מגורים בנהרדעא/בארי"  
 עמוד 1 מתוך 10



מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
 תכנית מתאר ומפורטת מספר - 2769

"מגורים במתחם נהרדעא - בארי"

שינוי מספר 1 לשנת 97 לתכנית מפורטת A  
 שינוי מספר 3 לשנת 97 של תכנית מפורטת מספר 50  
 ושינוי מספר 1 לשנת 97 של תכנית בנין עיר מספר 94

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר ומפורטת מספר - 2769 מגורים ברחוב בארי ונהרדעא", שינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת A, שינוי מספר 3 לשנת 1997 של תכנית מתאר מפורטת מספר 50 ושינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית בנין עיר מספר 94.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גיליון תשריט בקני"מ 1: 500 (להלן: "התשריט"), וכן מצורף נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 ונספח תנועה מנחה בקני"מ 1: 500.  
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק מלוג'ו צמוד מ-תכנית בשלמ'נה.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את:  
 גוש: 6217, חלקות: 424, 530, 367, 616, 617, 600  
 חלקי חלקות: 20, 369, 529, 429, 370, 306, 533.  
 רח' בארי 12, 10, 8. רח' נהרדעא 5, 3.
4. **גבולות התכנית:** בצפון - רחוב בארי  
 במערב - רחוב בצלאל וחלקה 645 בגוש 6217  
 בדרום - רחוב נהרדעא  
 במזרח - בנייני מגורים בחלקות 337, 343 בגוש 6217
5. **שטח התכנית:** כ - 8.165 ד'.
6. **יוזם התכנית:** חברת מגדלי בארי שלמה המלך בע"מ.
7. **בעלי הקרקע:** חברת מגדלי בארי שלמה המלך בע"מ.
8. **עורך התכנית:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ.
9. **מטרות התכנית:**
  - 9.1 לחזק את אופי המגורים באזור ולהשלים את רצף הבניה ברחובות בארי ונהרדעא, כל זאת על ידי:
    - 9.1.1 שינוי יעוד המגרשים מ"אזור מגורים III" ל"אזור מגורים מיוחד".
    - 9.1.2 שינוי יעוד המגרש לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח ומתחתיו מרתפי חניה.
    - 9.1.3 קביעת הוראות בדבר איחוד חלקות בשטח התכנית.
    - 9.1.4 קביעת זכויות בניה ל - 21,015 מ"ר לשטחים עיקריים ו - 8,400 מ"ר שטחי שרות, להקמת 4 בנייני מגורים שימשיכו את הרקמה הקיימת ברחוב בארי ורח' נהרדעא, בגובה שלא יעלה על 5 קומות מעל קומת כניסה, קומה שישית

חלקית ומגדל מגורים שגובהו לא יעלה על 128 מ' מעל פני הים, כולל תרנים ומתקנים טכניים, עד 32 קומות מעל קומת הכניסה.  
קביעת עד 145 יחידות דיור במגרש מגורים המסומן בתשריט 1 א'.  
קביעת זכויות ל-4 קומות מרתף לחניון תת קרקעי בהיקף מגרש המגורים המסומן בתשריט 1 א' ומגרש שצ"פ המסומן בתשריט 1 ב'.

9.1.5 קביעת זיקות הנאה למעבר ולשימוש הציבור.

9.1.6 הרחבת הרחובות בארי ונהרדעא ב- 2 מטר ע"י מתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לאורך הרחובות הנ"ל בגבולות התכנית.

9.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת A אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 1389 בתאריך 1.2.45 וכן לשנות את תכנית מפורטת מספר 50 על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 1064 בתאריך 19.12.40 ותכנית בנין ערים מספר 94 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 1501 בתאריך 27.6.46 (להלן: "התכנית הראשית").

**הוראות התכנית כוללות הוראות של תכנית מפורטת וניתן לגזור מהן היתרי בניה.**

10. אזור מגורים מיוחד השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, מותחם כהה ומסומן כמגרש מספר 1א, הוא מגרש מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות כדלקמן:

#### 10.1 תכליות מותרות

10.1.1 במרתפים: חניה, חניה לאורחים, שטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק ושימושים נוספים עפ"י תכנית מתאר "ע-מרתפים". שטחי אחסון למגורים, אם יהיו, יותרו בקומות המרתף בלבד.  
במסגרת השטחים העיקריים יותרו בקומות המרתף מועדון כושר וספורט ובריכת שחיה וכל הפונקציות הנלוות כגון מלתחות, שרותים וסאונה.

10.1.2 בקומת הכניסה: מבואה, גלריות כמפורט בסעיף 10.3.5, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים.

10.1.3 בקומות העליונות: מגורים, שטחי שרות אחרים ושטחים טכניים.

#### 10.2 זכויות בניה

10.2.1 סה"כ השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית לא יעלה על 21,015 מ"ר. מתוכם יותר להקצות שטחים עיקריים לצרכי בריכת שחיה ומועדון ספורט והפונקציות הנלוות לכך בהיקף שלא יעלה על 800 מ"ר.

## מאשרת

10.2.2 סה"כ שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 8,400 מ"ר.

10.2.3 סה"כ שטחי השרות מתחת לפני הקרקע, כולל מתחת לשצ"פ, לא יעלה על 28,450 מ"ר.

10.2.4 מספר יחידות הדיור המותרות לא יעלה על 145. שטח עיקרי ליחידת דיור לא יקטן מ- 60 מ"ר.

10.2.5 לא יתווספו שטחים – עיקרי ושירות, לצורך מרפסות. יחד עם זאת, תותר הקמת מרפסות (גזוזטראות) הבנויות אחת מעל השניה, מתוך השטחים המותרים לבניה. תרשם הערת אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. אם לא יבנו מרפסות, כאמור, יגרעו מתוך סה"כ השטחים העיקריים 800 מ"ר.

### 10.3 גבהים

10.3.1 לאורך רחוב בארי ונהרדעא בבנינים המסומנים בנספח הבינוי במספרים 1-4, לא יעלה מספר הקומות על 5 קומות מעל קומת עמודים וקומה שישית חלקית. גובה המירבי של הבינינים, לא כולל מתקנים טכניים, לא יעלה על 45 מ' מעל מפלס פני הים.

10.3.2 הקומה השישית החלקית תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 4 מ' מקו בנין קדמי.

10.3.3 גובהו המירבי של המגדל, המסומן בנספח הבינוי במספר 5, לא יעלה על 32 קומות מעל קומת כניסה, לא כולל חללים טכניים על הגג.

גובהו האבסולוטי של המגדל, כולל תרנים ומתקנים, לא יעלה על 128 מטר מעל מפלס פני הים ובהתאם לאישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.

10.3.4 בגבולות המגרש תותר הקמת עד 4 קומות מרתף. גובה המרתף העליון לא יעלה על 6 מטר.

10.3.5 גובה קומת כניסה לא יעלה על 6 מטר בכל הבינינים. במסגרת סה"כ השטחים העיקריים, תותר הקמת גלריות בקומת הכניסה, בהיקף שלא יעלה על 40% משטח הקומה בכל בנין.

### 10.4 קווי בנין

10.4.1 מעל הקרקע, כמסומן בתשריט.

10.4.2 המרתפים יהיו בגבולות המגרש, כמסומן בתשריט. מעבר לקונטור הבינינים, פני גגות המרתפים לא יבלטו מעל לפני הקרקע.

הקרקע מעל המרתפים תהיה בעומק אשר יבטיח בית גידול לעצים בוגרים ונטיעות אחרות.



- 10.4.3 במסגרת קווי הבנין ובכפוף לתכנית הפתוח יותר קרוי רמפת הכניסה והיציאה לחניון תוך הבלטת פני תקרת המרתף מעל פני הקרקע.
- 10.4.4 תחום איתור המגדל יהיה כמסומן בתשריט. שטח קומה טיפוסית (היטל אופקי) לא יעלה על 700 מ"ר.
- 10.4.5 תותר בניית מרפסות עד לקו הבנין למרפסות כמסומן בתשריט.
- 10.5 **הוראות נוספות**
- 10.5.1 בקומת הקרקע בשטח הגינה שבין הבנינים, תותר הקמת פרגולות בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר.
- מקומן הסופי של הפרגולות יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 10.5.2 תכנון ובצוע מתחם הספורט של הפרוייקט ייעשה בהתאם להנחיות מומחה לאקוסטיקה. הבריכה ומועדון הכושר הינם אך ורק לשימוש תושבי הפרוייקט והרחובות הסמוכים.



שטח הפרגולות בין הבנינים	שטחים הניתנים למרפסות מקורות	שטח מועדון הספורט	שטחי שירות-תת-קרקעיים	שטחי שירות על קרקעיים	שטחים עיקריים מותרים לבניה	
עד 500 מ"ר	1,200 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה	עד 800 מ"ר מתוך סה"כ בשטחים העיקריים המותרים לבניה	28,450 מ"ר	8,400 מ"ר	21,015 מ"ר	אזור מגורים מיוחד

11. שטח ציבורי פתוח:

11.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק והמסומן במגרש מספר 1ב, הוא שטח ציבורי פתוח על פני הקרקע - המיועד לגן ציבורי, מגרש משחקים לילדים וכל תכלית אחרת הקשורה בכך, ומתחתיו מרתפי חניה.

השטח הציבורי ירשם כולו ע"ש הרשות המקומית כחוק. הרשות המקומית תהיה רשאית להחכיר את מרתפי החניה. בכל מקרה, ישמרו בתחומי מרתפי החניה השייכים למבנים בפרוייקט, חניות לתושבי הסביבה.

11.2 מתחת לפני הקרקע ניתן יהיה להקים, במסגרת הזכויות המפורטות בסעיף 10.2.3 עד 4 קומות מרתף, השימושים יהיו כמפורט בסעיף 10.1.1 ובתנאי שלא יפגעו העצים הבוגרים לאורך הרחובות בארי ונהרדעא. העצים הקיימים בתחום השצ"פ ישמרו.

12. תנועה וחניה:

12.1 מספר מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה או עפ"י התקן המסומן בנספח התנועה, הגבוה ביניהם. בנוסף, יוקצו בתחום המגרש מקומות חניה לאורחים בהיקף של לפחות 20% מהתקן.

12.2 נספח התנועה הוא עקרוני בלבד, אולם מחייב לנושא מיקום ומספר כניסות ויציאות. שינויים קלים במיקום הכניסות והיציאות של החניונים, כמו כן שינויים בהסדרי התנועה ובסטריות הרחובות, באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב, לא יהוו שינוי לתכנית.

12.3 תוואי הדרך ברחובות נהרדעא ובארי יורחב ב - 2 מטר בגבולות מגרש המגורים ויוסדרו לאורכם מקומות חניה כמפורט בנספח התנועה.

12.4 במסגרת התכנית יוקצו בתחומה 80 מקומות חניה עבור תושבי הסביבה, לרבות סימונים בנספח התנועה ורישום הערת אזהרה לעניין זה בטאבו. מקומות החניה

יהיו עבור תושבים המתגוררים ברחובות שבבלוק המקיף את התכנית, היינו רחובות: נהרדעא, פומפדיתא, בארי ובצלאל. יקבע כי מקומות חניה אלה מיועדים עבור תושבי השכונה, הם ימוקמו בקומת החניון העליונה, בסמוך לחניות האורחים ולא תותר הצמדתם ליחידת מגורים.

**13. נספח הבינוי:**

נספח הבינוי הינו עקרוני בלבד, אולם יהיה מחייב לגובה המירבי למבנה וקוי הבנין, מזעריים.

**14. הוראות נוספות**

**14.1 תכנית בנוי ועיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי**

14.1.1 תוכן תכנית בנוי ועיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14.1.2 התכנית תפרט בין היתר את גושי הבנינים והמרווחים ביניהם, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, חומרי גמר והסדרי תנועה וחניה.

14.1.3 מיקומן הסופי של הפרגולות יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. בנוסף, תקבע תכנית העיצוב האדריכלי את אופיו של הגידור במתחם, כך שישמר אופיו הירוק הפתוח לעין של השטח המגונן במתחם. יקבע בתכנית כי המעבר הציבורי בין בארי לנהרדעא והשצ"פ יפותח ויגונן. תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר ושימוש בשטחי המעברים. בשטחים אלה יותר גידור למטרות בטיחות בלבד ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.

14.1.4 בכל תחום המגרש לרבות שטחים בהם ניתנת זיקת הנאה להולכי רגל, יפורט אופן פתוח השטח כולל גינון, נטיעות, ריצופים, מדרגות וכו' ולרבות ציון מתקנים כגון ספסלים, תאורה, פרגולות.

**14.2 זיקות הנאה**

14.2.1 בתחום מגרש מספר 1א, יתוכנן מעבר להולכי רגל אשר רוחבו לא יפחת מ- 3 מ', בהתאם לתכנית הפתוח הסביבתי, אשר יקשר את הרחובות בארי ונהרדעא דרך מגרש המגורים ותינתן בו זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור.

14.2.2 בגבולות המגרש, בשטח המסומן בנקודות ירוקות לאורך הרחובות בארי ונהרדעא, תינתן זיקת הנאה למעבר ולשימוש לציבור ברוחב שלא יקטן מ- 2 מטר ותשמש להרחבת המדרכה הנ"ל.

14.2.3 השטחים המוגדרים כזיקת הנאה יהיו ברצף וללא גדרות.

**14.3 הריסה**

14.3.1 המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה (נהרס) וכן כל מבנה שאינו תואם הוראות תכנית זו.

14.3.2 פסולת ההריסה תפונה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם, לאתר פינוי פסולת, על פי הנחיות העיריה.

**מאשרת**

**14.4 איחוד**

כל החלקות ביעוד מגורים יאוחדו למגרש אחד.

**14.5 משימות פיתוח**

הבטחת מימוש אחת או יותר מהדרישות המפורטות מטה, לשביעות רצון הועדה המקומית, יהיה תנאי למימוש הזכויות מכח תכנית זו. תתאפשר בחירה בין שתי משימות פתוח, או בשתייהן יחד אולם הבחירה תעשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

14.5.1 הבטחת הקמה של בנין ציבורי במתחם המרכז הקהילתי "רמז/ארלוזורוב".

14.5.2 הבטחת רכישת מגרש ציבורי בבעלות פרטית, בסביבת הפרויקט או ברובע 3.

**14.6 הסדרת פעילות בטחונית**

14.6.1 הגובה המירבי לבניה על פי תוכנית זו הוא 128 מ' מעל פני הים (כולל חדרים טכניים וכל ציוד אחר ו/או מתקן שיוצב על גג המבנים); היתר לבניה מעל גובה זה ינתן בכפוף ורק לאחר שניתן אישור בכתב ומראש לכך מאת ראש אגף אמרכלות משק ונכסים במשרד הבטחון.

14.6.2 בניה לגובה גבוה יותר מן הגובה המצויין בסעיף קטן א' לעיל (גובה 128 מ' מעל פני הים) תיצור הפרעה לפעילות בטחונית קיימת. על מנת למנוע הפרעה זו, יש להעתיק ו/או להקים מחדש מתקן בטחוני ו/או להסדיר מחדש את מיקומו.

14.6.3 אם מבקש ההיתר יבקש לקבל היתר בניה למימוש זכויות הבניה מעבר לגובה המצויין בסעיף קטן א' לעיל, ישא מבקש ההיתר בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בהעתקת המתקן הבטחוני, בהקמתו מחדש, בהסדרת מיקום חדש למתקן, הוצאות הביניים שייגרמו מרגע יצירת ההפרעה למתקן הבטחוני ועד ליישום מלא של פתרון הקבע לשביעות רצון מערכת הבטחון ו/או עלות או הוצאה אחרת ו/או הגדלת עלות ו/או הוצאה אחרת שייגרמו למערכת הבטחון ו/או למדינה בגין העתקת המתקן הבטחוני ו/או הקמתו מחדש ו/או ההיבטים הנכסיים הקשורים למיקומו מחדש.

14.6.4 לא יינתן ולא יאושר מתן היתר בניה מעל לגובה האמור בסעיף קטן א' לעיל, אלא על פי אישור בכתב ומראש מאת ראש אגף אמרכלות משק ונכסים במשרד הבטחון ובכפוף לתנאים ולמגבלות שייקבעו על ידי משרד הבטחון ולאחר שייחתם הסכם בכתב אשר מבטיח להנחת דעת משרד הבטחון את המשך פעילותם התקינה של המתקן הבטחוני ורציפותה, לרבות מתן בטחונות מתאימים על ידי מבקש ההיתר לקיום חיוביו ונשיאתו במלוא העלויות וההוצאות כאמור.

14.6.5 יובהר כי למשרד הבטחון שמור שיקול הדעת המלא והבלעדי בבחירת הפתרון החלופי המירבי והוא רשאי להתנות את מתן ההיתר הנ"ל במציאת פתרון ועל דרך של מיקום מתקן בטחוני מחוץ לשטח התוכנית.



15. צימצום מטרדים בזמן הבניה

על מנת לצמצם המטרדים במהלך הבניה, יינתנו הוראות מהנדס העיר והיחידה העירונית לאיכות הסביבה.

16. תנאים למתן היתר בניה/תעודת גמר

16.1 תנאים למתן היתר בניה

- 16.1.1 אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 14.1. תוכנית זו, ניתן שתוגש עם בקשת היתר הבניה.
- 16.1.1 הבטחת זיקות הנאה למעבר לציבור בתחום התכנית כמפורט בסעיף 14.2.
- 16.1.3 הריסת המבנים הקיימים, פרט לבית לבון שיהרס לפני קבלת תעודת גמר למגדל.
- 16.1.4 הבטחת ביצוע הסדרי הקרקע כמפורט בסעיף 14.4.
- 16.1.5 הבטחת מימוש אחת או יותר ממשילות הפיתוח המפורטות בסעיף 14.5.
- 16.1.6 אישור גובה המגדל מעל +35 מ' (מעל פני הים), ע"י משרד הבטחון כמפורט בסעיף 14.6.
- 16.1.7 תנאי להיתר הבניה למגדל יהיה אישור מנהל התעופה האזרחית, לגובה המגדל.
- 16.1.8 הרשות לאיכות הסביבה בעירית ת"א תקבע בעת הוצאת היתר בניה, תנאים בנוגע למיקום מתקנים טכניים, פריקה וטעינה תברואה וביוב.
- 16.1.9 תנאי למתן היתר בניה למגדל המגורים, יהיה הבטחת השלמת משימות הפיתוח כנהוג בעירית ת"א.
- 16.1.10 הבטחת השימוש ב - 80 מקומות החניה לתושבי הסביבה.

16.2 תנאים למתן תעודת גמר למגדל

- 16.2.1 ביצוע בפועל של הפיתוח הסביבתי עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.
- 16.2.2 רישום זיקות הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
- 16.2.3 רישום המגרש החדש במשרד רשם המקרקעין.

17. הוצאות תכנון ופיתוח

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

18. יחס התוכנית לתוכניות תקפות

18.1 על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.



18.2 תכנית מתאר "ג-גגות" על שינוייה חלה בשטח התכנית לנושא מתקנים טכניים בלבד.

18.3 תכנית "ע-מרתפים" על שינוייה חלה בשטח התכנית למעט בנושאים בהם תכנית זו משנה אותם.

19. זמן ביצוע התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה בחוק.  
עם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה למגדל המגורים, תתבטל תכנית זו ויחולו בשטח הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המחוזית אחרת.

20. אישורים

~~מגדלי בארי -  
 שלמה המלך בע"מ~~

חתימת היוזם:

~~מגדלי בארי -  
 שלמה המלך בע"מ~~

חתימת בעל הקרקע:

~~כנסת~~

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: <u>מגדלי בארי - שלמה המלך בע"מ</u> מס' תכ. 2769 - (ת. 222/א - ג. 1/ג)		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך:	23.5.02	פרוטוקול מס': 2001-15
.....	"	החלטה: 3
.....	"	"
.....	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך:	22.4.02	ישיבה מס': 3
מנהל	מועצה העיר	יו"ר הועדה
.....	.....	.....

<b>משרד הפנים מחוז תל אביב</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 <b>אישור תכנית מס' ת.א/2769</b>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22.4.02 לאשר את התכנית <b>שמואל לסקר</b> יו"ר הועדה המחוזית	

21.7.02