



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/3850/מח

רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי, התחדשות עירונית

מחוז תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי תל אביב  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965                      אישור תכנית מס' תא/3850/מח                      הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                      ביום 11.6.12 לאשר את התכנית                      2.4.12                      גילה אוחיון                      16.1.12                      יו"ר הועדה המחוזית                      21.11.11</p> </div>	<p>2.5.12</p>

**מאושרת**

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במתחם ברחוב רקנאטי. הבינוי הקיים במתחם כולל 96 יחידות דיור בשלושה מבנים בני ארבע קומות כל אחד ובכל בניין 32 יחידות דיור. התכנית המוצעת מחזקת את רקמת המגורים הקיימת על ידי הקמת מבנים חדישים, הוספת יחידות דיור ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים. התכנית החדשה כוללת 3 מגדלי מגורים בן 17 קומות מגורים כל אחד מעל קומת-קרקע. סה"כ מתוכננות 198 יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רמת אביב ג' – רחוב רקנאטי, התחדשות עירונית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

תא/3850/מח

מספר התוכנית

כ-6.3 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

25/6/2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו. סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי **תל אביב**

קואורדינטה X 181500  
קואורדינטה Y 670089

המתחם ממוקם ברובע 1, שכונת רמת אביב ג' ותחום ע"י הרחובות: רחוב אחימאיר מצפון, ורחוב רקנאטי ממזרח.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית **תל אביב-יפו**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

שכונה רחוב מספר בית  
תל אביב רמת אביב רחוב רקנאטי 5,7,9,11,13,15

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6628	מוסדר	חלק מהגוש	815-819	814

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09/06/1983	2933		שינוי	תכנית 2031
01/12/1977	2390		שינוי	תכנית 828ג'
28/11/1985	3275	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ע-1 ממשיכות לחול.	כפיפות	תכניצ "ע1 – מרתפים" על שינוייה
20/08/2007	5705		כפיפות	תכנית ג'1
19/08/2007			כפיפות	תמ"א 4/ב/34

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי שטרית אדריכלים בע"מ	15/7/2012	-	16	-	מחייב	הוראות התכנית
		אורי שטרית אדריכלים בע"מ	15/7/2012	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אורי שטרית אדריכלים בע"מ	15/7/2012	1	-	1:500	מנחה	נספח בניין פיתוח ועיצוב נופי
		גבי שויער חברת מת.ג.	15/07/2012	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה
		ד"ר י. סוקר ת"פ יועצים והנדסה בע"מ	10/10/2010	-	19	-	מנחה	נספח בדיקת הצללה
		מוריה-סקלי אדריכלי נוף	10/10/2010	כולל סקר עצים ותוכנית מלווה	-	-	מנחה	נספח שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

\* נספח הבניין יחייב לעניין קווי הבניין המזעריים בין הבניינים והגובה המרבי של גג קומות המגורים העליונות בבניינים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6374203		03-6374201	יגאל אלון 57 תל אביב	510609761	אשרת חברה לבניה בע"מ				

**1.8.2 יזם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6374203		03-6374201	יגאל אלון 57 תל אביב	510609761	אשרת חברה לבניה בע"מ				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חווה
	03-6374203		03-6374201	יגאל אלון 57 תל אביב	510609761	אשרת חברה לבניה בע"מ				

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@shetrit.com	03-6817754		03-6821282	דרך שלמה 2, ת"א-יפו	511922387	אורי שטרית אדריכלים	30030	79816047	אורי שטרית	אדריכל	עורך ראשי
gabi@matan-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	בית הלל 20 תל אביב	512481029	מ.ת.ג. מערכות תחבורה	10914	7780273	גבי שויער	יועץ תנועה	יועץ תנועה
isboumap@netvision.net.il	03-9603067		03-9607316	מושב חמד 50295 125	512410036	יאיר איזובצקי	542	051662377	יאיר איזובצקי	מודד מוסמך	מודד
Office@moriam-sekely.co.il	03-5664005		03-5664006	מוניטיפור 42 ת"א	513731133	מוריה סקלי	31959	067154542	מוריה סקלי	אדריכל נוף	יועץ נוף

**מאושרת**

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

א. חידוש עירוני ושיפור תנאי המגורים הקיימים תוך השתלבות במרקם הקיים.  
 ב. התכנית מאפשרת פינוי של 96 יחידות דיור והקמתן של 198 יחידות דיור חדשות.  
 ג. המתחם כולל הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 17 קומות מעל קומת קרקע כל אחד ומעליהם חדרים וחללים למתקנים טכניים על הגג.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע ממגורים ג1' למגורים ד'.
- ב. קביעת תכליות ושימושים מותרים בתחום התכנית.
- ג. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית:
  - קביעת זכויות והוראות בניה להקמת 198 יחידות דיור, 22,356 מ"ר עיקרי.
  - קביעת מספר קומות מרבי לבינוי – 17 קומות מעל קומת קרקע ומעליהם חדרים וחללים למתקנים טכניים על הגג.
  - קביעת הנחיות בינוי.
  - קביעת קווי בניה מזעריים.
- ד. קביעת הוראות להכנת תכניות בינוי ופיתוח בתחום התכנית.
- ה. קביעת הוראות בדבר בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.
- ו. קביעת הוראות בדבר תנועה וחניה.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם **כ- 6.3**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	22,356		14,136	8,220	מ"ר	מגורים
	198		102	96	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	לזיקת הנאה למעבר כלי רכב

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	במ"ר	% - ב	יעוד	במ"ר	% - ב
מגורים ג'	6,300	100	מגורים ד'	6,300	100
סה"כ	6,300	100	סה"כ	6,300	100

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1 שימושים	
א. מתחת לפני הקרקע: חניה, חניה לאורחים, שטחי שירות נוספים כהגדרתם בחוק ושימושים נוספים על פי תכנית מתאר י"ע 1 - מרתפים". שטחי אחסון למגורים, שטחי שירות כלליים לרווחת הדיירים בנוסף לשטחי הבניה המותרים מעל פני הקרקע. במנין שטחים אלה יכללו מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט.	
ב. מעל הקרקע: בקומת הכניסה- מבואה, גלריות ושטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, כגון מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, מגורים. מעל קומת הכניסה- מגורים, מרפסות פתוחות מקורות ושטחי שרות. בקומת הגג - חדרים וחללים למתקנים טכניים.	
ג. בשטח בין הבניינים: יותרו עבודות גינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, גדרות, רחבות מרוצפות ופרגולות.	
4.1.2 הוראות	
א. בינוי	1. ייבנו שלושה מגדלים בני 17 קומות מעל קומת קרקע ומעליהם חדרים וחללים למתקנים טכניים על הגג. 2. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית ע"פ תקנות התכנון והבניה (התשכ"ז 1967). 3. תותר תוספת שטחי בניה בשטח כולל של עד 2,376 מ"ר עבור הקמת מרפסות מקורות (12 מ"ר במוצע לדירה) ולמטרה זו בלבד. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם

<p>המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין האוסרת על סגירתן של מרפסות אלו. שטחים שלא נוצלו לבניית מרפסות יגרע שטחם ולא ניתן יהיה להוסיפם לשה"כ השטחים העיקריים או לשטחי השירות. לא תותר הקמתן של "מרפסות לסירוגין". גודל מרפסת לא יפחת מ- 10 מ"ר.</p> <p>4. לפחות 27 יח"ד יהיו בשטח עיקרי שאינו גדול מ-68 מ"ר ובנוסף מרפסות בשטח שאינו גדול מ-12 מ"ר.</p> <p>5. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 16 מ'. הבניינים ימוקמו ככל הניתן מול המרווחים שבין הבניינים בחלקו המזרחי של הרחוב.</p> <p>6. תכנית בנייה מירבית לכל בניין, הן בכניסה הקובעת והן מעליה, תהיה עד 760 מ"ר ותכלול את שטח המרפסות.</p> <p>7. ייבנו עד 4 קומות מרתפים. בסמכות הועדה המקומית תותר בנייה של קומת מרתף נוספת והגדלה של שטחי השרות בהתאם מתחת לפני הקרקע.</p>		
<p>1. מגדלי המגורים יהיו בגובה של עד 17 קומות מגורים מעל קומת קרקע.</p> <p>2. גובה גגות קומות המגורים העליונות לא יעלה על +75 מ' ומעליהם חדרים וחללים למתקנים טכניים על הגג.</p> <p>3. גובה מפלס הכניסה הקובעת (<math>\pm 0.00</math>) יהיה כמסומן בנספח הבינוי. אף על פי כן תותר סטיה של גובה מפלס הכניסה הקובעת בהתאם לאמור בחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. מפלס הגג העליון המירבי יהיה בהתאם לאישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.</p> <p>5. המפלסים המסומנים בנספח הבינוי אינם כוללים את גובה המעקות.</p>	גובה הבניינים	ב.
<p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תכנית המרתפים בתחום התכנית תהיה עד 85% משטח החלקות. זאת תוך מציאת פתרון שיבטיח ניקוז מי נגר עילי כאמור בהוראות תכנית זו סעיף 6.1 להלן. תותר בניית מרתפים בקו בניין "0".</p> <p>3. במסגרת קווי הבניין ובכפוף לתכנית הפיתוח יותר קירווי רמפת הכניסה והיציאה לחניון תוך הבלטת פני תקרת המרתף מעל פני הקרקע.</p>	קווי בניין מזעריים	ג.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מס' יחיד	מס' תח' שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מירביים מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד מירבי	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה מירבי (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בניה מזעריים (מטר)	יעוד	
			שטחי בניה כוללים (%)	תכנית מירבית תת-תקנית	תכנית מירבית על תקנית	מספר יח"ד מירבי				מספר יח"ד צפיפות לדונם (נטו)	מספר קומות מעל לבנייה הקובעת (2)			מספר קומות מעל לבנייה הקובעת (2)
16...0	101	6,366	52,298	825	760 מ"ר לכל בנין	198	31	75.0	4	17 קומות מעל קומת קרקע ומעליהם חדרים והללים למתקנים טכניים על הגג	5	7	9	מגורים ד'
			21,000	8,942	760 מ"ר לכל בנין	198	31	75.0	4	17 קומות מעל קומת קרקע ומעליהם חדרים והללים למתקנים טכניים על הגג	5	7	9	
			52,298	825	760 מ"ר לכל בנין	198	31	75.0	4	17 קומות מעל קומת קרקע ומעליהם חדרים והללים למתקנים טכניים על הגג	5	7	9	
			21,000	8,942	760 מ"ר לכל בנין	198	31	75.0	4	17 קומות מעל קומת קרקע ומעליהם חדרים והללים למתקנים טכניים על הגג	5	7	9	
			22,356	8,942	760 מ"ר לכל בנין	198	31	75.0	4	17 קומות מעל קומת קרקע ומעליהם חדרים והללים למתקנים טכניים על הגג	5	7	9	

**מאושרת**

- (1) בנוסף לשטחים הרשומים בטבלה יותרו שטחי מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה ועד 200 מ"ר עבור חדר כושר ומועדון דיירים.
- (2) תותר בניית קומת מרתף נוספת והגדלת שטחי השרות מתחת לקרקע בהתאמה.
- (3) הגובה הנתון מצוין את מפלס גג קומת המגורים העליונה ואשר מעליה מותרים בניית חדרים וחדלים למתקנים טכניים.
- (4) שטח הבניה מעל הכניסה הקובעת יחולק לשלושה בניינים, ע"פ הבינוי המוצע.

**6. הוראות נוספות**

הוראות פיתוח	6.1
<p>6.1.1 כללי:</p> <p>א. השטחים המשותפים לכל דיירי הבנין יכללו שבילים, רחבות כניסה ושיבה, שטחי גינון וריהוט גן.</p> <p>ב. שטחי הגינון במגרשים, ע"ג תקרת חניה תת קרקעית, לא יפתחו מ 30%.</p> <p>ג. ינקטו אמצעים לבניה משמרת מים, תפיסת מי נגר עילי, מי מעבים וניצולם בין לחילחול או השקייה או החדרה בשטחי התכנית.</p> <p>ד. ינטעו עצי צל כל 6 מטר לאורך המדרכה בחזית הפונה לרחוב רקנאטי, בתאום עם לשכת מהנדס העיר.</p>	
<p>6.1.2 פיתוח בשטח המגרשים:</p> <p>א. על מבקש ההיתר החובה לתכנן ולבנות את קירות הפיתוח במגרש ובגבולותיו, כולל קטעי קירות הגובלים במגרש שכן בו לא מתבצעות עדיין עבודות בניה, בהתבסס על נתוני המפלס המצויינים בתכנית הבינוי.</p> <p>ב. קירות הפיתוח בגבולות המגרשים, כולל קירות המלווים ירידה למרתף חניה יהיו מחופים משני הצדדים.</p> <p>ג. לאורך דרכים ושצ"פים גובלים לא יעלה גובה אלמנט תוחם למגרש על 60 ס"מ מפני הדרך או השצ"פ, למעט נישות למערכות וקירות סביב הירידות למרתף החניה.</p> <p>ד. תותר הקמת מעקה קל בגובה 1.10 מ' מעל האלמנט התוחם.</p> <p>ה. שטחי גינון יכללו גינה משותפת לדיירי הבנין בסמוך לכניסה הראשית.</p> <p>ו. הפיתרון האדריכלי של קירות הפיתוח ופרטי הגדרות יהיה אחיד לכל המבן ויוצג לאישור במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.1.3 צמצום תנאי החשיפה לרוח מוגברת:</p> <p>א. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח פיתוח שתאושר ע"י היועץ התכנוני- אקלימי, המתמחה בתכנון אמצעים לצמצום פוטנציאל החשיפה לרוחות הרקע.</p> <p>ב. תכנית הבקשה להיתר בנייה תכלול, בין היתר, אמצעים לסיכוך והגנה מרוחות כגון- נטיעות, סוככים/ פרגולות/ "מצחיות", מעברים מוגנים, מיקום פינות ישיבה, ועוד כיו"ב.</p> <p>ג. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי יהיה הכנת מסמך לצפי הרוחות בתוכנית וסביבתה. מסקנות מסמך זה יכללו בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.1.4 בניה ירוקה:</p> <p>הבניה תהיה בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לבניה ירוקה שאושר על ידי הועדה המחוזית ביום 3.11.2008</p>	
<p>6.1.5 ניקוז – פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לפחות 15% משטח החלקות יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.</li> <li>• ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>• מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יפוננו למערכת הניקוז.</li> <li>• מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתח הביוב</li> <li>• התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמת גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.</li> </ul> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. ניקוז פני שטח המגרש- לא תותר הזרמת מים חופשית לדרך ציבורית דרך קירות המגרש. במקומות בהם נדרש מוצא ניקוז תבוצע שוחת קליטה ומעבר בצורת מתחת למדרכה אל הכביש.</p> <p>ד. יותר ניקוז עילי כלפי שצ"פים בצורה מתוכננת ומבוקרת.</p>	

6.1.6	חניה בתחום המגרש : גג חניה מקורה שאיננה מתחת לבנין יטופל בריצוף או בגינן על גבי מצע גידול מנותק. בשטחים אלו יותקנו מערכות ניקוז והשקיה מתאימות. באזורים בהם ישתלו עצים, יבוצעו בתי הגידול לעצים על פי הנחיות האגרונום.
6.1.7	מערכות הנדסיות וחדרי אשפה : 1. מערכות הנדסיות כגון חשמל, מים ותקשורת ישולבו בגומחות בקו הקיר בגבול המגרש או בקירות ניצבים, במידת הניתן בשילוב קירות הירידה לחניה, תוך הבטחת נגישות. 2. גובה הקיר יהיה לפחות 30 ס"מ מעל גובה המתקן ההנדסי המשולב בקיר. 3. בכל פתחי הגומחות יותקנו דלתות מסתור ממתכת. 4. כל חלקי הבטון הגלויים של מבני הגומחות יהיו מחופים בסוג החיפוי של קיר הגדר בגבול המגרש 5. חדר האשפה ימוקם בקומת הקרקע של הבנין ובהתאם לדרישות הרשות המעודכנות למועד הגשת היתר הבניה.

6.2	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
6.2.1	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר אשר תכלול את המרכיבים הבאים : עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פרטי בניין טיפוסיים, חתכי בניין אופייניים, משטר הרוחות הצפוי בשטח התוכנית וסביבתה ופרטי פיתוח.
6.2.2	הבטחת פינוי כל חלק מהמגרש המיועד לבניה או לפיתוח וכן הבטחת נקיטת האמצעים הדרושים לצמצום מטרדים לדיירי המגרשים הגובלים במהלך תקופת הבניה. הועדה המקומית תאשר בינוי ובניה בשלבים.
6.2.3	בהיתר הבניה תרשם אזהרה הקובעת כי השטחים המיועדים למרפסות הנם למרפסות פתוחות בלבד. בהיתר הבניה יחושבו ויופרדו מפורשות שטחי המרפסות הפתוחות משאר שטחי הדירה.
6.2.4	רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות הפתוחות המקורות.
6.2.5	בטיחות טיסה : 1. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגבהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית
6.2.6	הבינוי יתבצע לפי עקרונות בניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.1.4.
6.2.7	אישור תוכנית איחוד וחלוקה .
6.2.8	תוקם חברת אחזקה וניהול לשטחים המשותפים.
6.2.9	בחנית הצורך בנקיטת אמצעים להגנה על עצים סמוכים הנמצאים מחוץ לתחומי המגרש. במידת הצורך עיגון אמצעים אלו בתנאי ההיתר.

6.3	<b>חניה ותנועה</b>
6.3.1	נספח התנועה והחניה הינו מנחה בלבד. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה יהיו באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב- יפו.
6.3.2	הגובה הסופי של קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מ' נטו ולא יבלוט מעל פני הקרקע מעבר להוראות תכנית ע"1.
6.3.3	מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.3.4	כול פיתרונות החניה ינתנו בתחומי המגרשים כולל חנית האורחים. לא תותר חניה עילית בתחום המגרש.
6.3.5	הפרויקט יחובר לרשת הרחובות הגובלת באמצעות רמפת כניסה ויציאה מרחוב רקנאטי. במידה ותבוצע הבניה בשלבים, תוקצה חניה לאורחים בהיקף מתאים ככול שלב ביניים, ובכפוף לאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו.
6.3.6	עבור יחידות הדיור ששטחן עד 68 מ"ר עיקרי יתכננו 1.5 מקומות חניה. ניתן להצמיד מקומות חניה אלו לדירות.
6.3.7	ליחיד ששטחן 120 מ"ר עיקרי או יותר יוצמדו 2 מקומות חניה.

<b>6.4</b>	<b>הריסה</b>
6.4.1	מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.
6.4.2	המבנים המסומנים להריסה יהרסו כחלק מהיתר הבניה לבניין באותו חלק מהמגרש או בניין שבא במקומו.
6.4.3	ניהול העבודה ואופן ההריסה יהיה בהיתר של כל בניין באישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב- יפו.
6.4.4	פסולת הבנין תטופל בהתאם לתוכנית האב לפסולת בנין במחוז ת"א כפי שאומצה על ידי הועדה המחוזית מיום 30.10.2006, עם העדפה לגריסת הפסולת באתר.

<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
6.5.1	כללי: כל הפעולות הקשורות לנושאי שמירת העצים מתייחסים לעצים שבשטח התוכנית ויהיו עפ"י תיקון 89 לחוק התכנון והבניה התשס"ט. פעולות אלו צריכות להקבע במסגרת סקר מקצועי מפורט ובעצה אחת עם אגרונום העיריה.
6.5.2	עקירת עצים: עצים אשר אושרו ע"י פקיד היערות לעקירה מסומנים בתכנית. עבודות העקירה יבוצעו בפיקוח אגרונומי, למניעת פגיעה בעצים סמוכים המיועדים להעסקה ו/או שימור. תמורת העצים העקורים ישלם מבקש היתר הבניה כופר עפ"י החוק.
6.5.3	העתקת עצים: עצים המיועדים להעסקה יסומנו בתכנית הסקר ובשטח בסימון ברור ובר קיימא. מבקש היתר הבניה ישכור שרותי אגרונום אשר יקבע את הפעולות הנדרשות להכנת העצים להעסקה. ההעסקה תבוצע לאחר קבלת היתר הבניה ועם גמר כל פעולות ההכנה הנדרשות. (גיזום, ניתוק שורשים, השקיה וכו'). משך פעולות ההכנה – 6 חודשים לפחות, כאשר העצים עם מערכת שורשים מפותחת ומתאימה להעסקה. במשך כל תקופת ההכנה יגודרו העצים בגדר אשר תבטיח מניעת כל פגיעה בהם במהלך העבודות המבוצעות באתר. העתקת העצים מחוץ לאתר תבוצע ע"י הזכייין בתאום ובהנחיית האגף לשיפור פני העיר בעיריית ת"א.
6.5.4	שימור עצים: במסגרת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי תתוכנן העמדת המבנים והחניון, ככל הניתן, כך שיהיה ניתן לשמר את העצים המיועדים לשימור. אם בכל זאת יעלה הצורך בהעסקתם, יינתן לכל עץ ערך חלופי על פי קביעת פקיד היערות. עצים אשר נקבעו לשימור באתרם יגודרו בגדר הגנה אשר תבטיח את העצים מכל פגיעה במהלך עבודות הבניה באתר. העצים יטופלו ע"י מבקש היתר הבניה על פי הנחיות האגרונום מטעם מבקש היתר הבניה, כולל השקיה סדירה, גיזום, טיפול נגד מזיקים וכל פעולה אחרת הנדרשת להבטחת קיום העצים ושיגשוגם בשלב עבודות הפיתוח.

<b>6.6</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
6.6.1	המספר המינימלי של יחידות הדיור הקטנות, לפי סעיף 4.1.2 א' לעיל, הינו מחייב וכל הפחתה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002
6.6.2	גודלן המירבי של יחידות הדיור הקטנות לפי סעיף 4.1.2 א' לעיל הינו מחייב וכל הגדלה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002
6.6.3	מספר יחידות הדיור המירבי הכולל בתוכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002

הגבהים המירביים של גג קומות המגורים העליונות המצוינים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל הגבהה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002	6.6.4
---	-------

<b>ניהול ואחזקה</b>	6.7
השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע, שטחי הרווחה והמרתפים יתופעלו ע"י חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, איתור וסילוק מפגעים. נושאים אלו יבואו לביטוי בתקנון הבית המשותף.	

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	6.8
באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-100,000 ממ"ק, יוכן לתוכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה.	

<b>ציר ירוק</b>	6.9
כמסומן בתשריט ובנספח הפיתוח והעיצוב הנופי, בשצ"פ שממערב לתחום התוכנית עובר ציר ירוק עירוני ראשי, עפ"י תמ"מ 5.	

## 7. ביצוע התוכנית

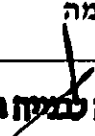
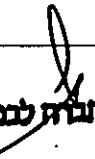
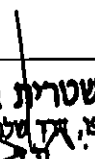
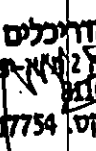
### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1.	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי	אישור התכנית
2.	היתר בניה	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
3.	תותר בניה בשלבים ללא תלות בין בנין אחד למשנהו בתוך תחום התוכנית.	השלמת הריסת בניין או בנינים, הכל בהתאם לדרישות מנהל ההנדסה בערית ת"א-יפו

### 7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך כ- 10 שנה מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		אשדר חברת לבניה בע"מ	ח.פ. 510609761	אשדר חברה לבניה בע"מ	מגיש התוכנית
		אשדר חברת לבניה בע"מ	ח.פ. 510609761	אשדר חברה לבניה בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			ח.פ. 510609761	אשדר חברה לבניה בע"מ	בעלי עניין בקרקע
		אורי שטרית אדריכלים בע"מ תעודת מס' א"ד שלטון 2010-10-10 סל. 03-6821282 פקס 03-6817754	79816047	אורי שטרית	עורך התכנית