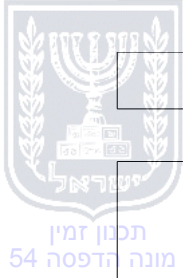


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0307736

תא/4515 - הגדוד העברי 39-33



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
סוג תכנית 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**

התכנית נערכת בתחום תכנית תא/1595 המאושרת (להלן, התכנית הראשית), ומגדילה את מספר יחידות הדיור המותר בכל מגרש. התכנית קובעת גודל יחיד ממוצע של 60 מ"ר (כולל ממ"ד) בתחומה, זאת בהתאם לצפיפות המותרת בתכנית המתאר תא/5000.

זכויות הבניה יהיו לפי התכנית הראשית בתוספת הקלות כמפורט בהוראות. מעבר לכך מגדירה התכנית שטחי שירות.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות למבנה אחד הקיים בתחומה במסגרת תמריצי תמ"א 38, בכפוף לעמידה בתנאי התכנית. כל זאת בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א 38 ובמסגרת הבינוי המוצע בתכנית זו.

התכנית קובעת הוראות בינוי לרבות מספר קומות, קווי בניין ומבטלת הוראות בינוי שנקבעו בתכנית הראשית.

התכנית מבטלת הוראות לחלוקת חלקה 9 אשר נקבעו בתכנית 1595 ולא מומשו בפועל.

התכנית משנה ייעוד של חלק משטח הדרך ליעוד מסחר ומגורים בהתאם לתב"ע המקורית. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תא/4515 - הגדוד העברי 33-39

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

507-0307736

שטח התכנית 1.2

3.192 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
 קואורדינאטה X 179279  
 קואורדינאטה Y 662917

**1.5.2 תיאור מקום**

בנוסף לפרטי הרחוב, התכנית חלה גם ברחוב 1268 תל אביב-יפו.

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

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	בני ברק	תל אביב-יפו
	9	בני ברק	תל אביב-יפו
	35	הגדוד העברי	תל אביב-יפו
	39	הגדוד העברי	תל אביב-יפו
	33	הגדוד העברי	תל אביב-יפו
	37	הגדוד העברי	תל אביב-יפו
	41	הגדוד העברי	תל אביב-יפו
	18	נוה שאנן	תל אביב-יפו

נווה שאנן

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
3-8, 46	9, 42, 45, 64, 68, 76-78	חלק	מוסדר	6946

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 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו מכילה הוראות מתוקף תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 של תמ"א 38	6430	4650	11/06/2012
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/ 241	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 241. הוראות תכנית תא/ 241 תחולנה על תכנית זו.	138	577	25/01/1951
תא/ 3954	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו.	6813	5903	05/06/2014
תא/ 44	כפיפות		1142		20/11/1941
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1038	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1038. הוראות תכנית תא/ 1038 תחולנה על תכנית זו.	1458		20/06/1968
תא/ 1140	כפיפות		1487	274	21/11/1968
תא/ 287	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 287. הוראות תכנית תא/ 287 תחולנה על תכנית זו.	216	473	28/02/1952
תא/ 541	כפיפות		776	1820	14/07/1960
תא/ 661	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 661. הוראות תכנית תא/ 661 תחולנה על תכנית זו.	834	1062	30/03/1961

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
F / תא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא / F. הוראות תכנית תא / F תחולנה על תכנית זו.	1501		27/06/1946

**הערה לטבלה:**

שינוי לתכנית 1595 מיום 31.1.74 (התכנית לא קיימת במערכת מבא"ת) מגרשים מתכנית 1595 שלא נרשמו כחלקות: 3א, 3ב, 4, 5, 6, 7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי שלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי שלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 30 19/05/2021	אורי שלום	25/06/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 08 16/07/2017	אורי שלום	27/06/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	ביפארם בע"מ		ביפארם בע"מ	רעננה	הסנונית	12	09-7712233		bronson@012.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ביפארם בע"מ		ביפארם בע"מ	רעננה	הסנונית	12	09-7712233		bronson@012.net.il

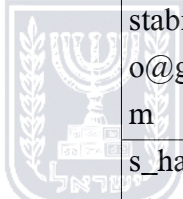
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול		03-5218666		
בעלים	אייל ברונסון				כפר סבא	אנגל	10	050-5350913		bronson@012.net.il
בעלים	אלכסנדר סורוקר				נתניה	גורדון	25	054-8823340		bronson@012.net.il
בעלים	יובל שקולר				נתניה	הסחלב	55	054-2533569		bronson@012.net.il
בעלים				ביפארם בע"מ	רעננה	הסנונית	12	09-7712233		bronson@012.net.il
בעלים				הגדוד העברי 39 בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	09-9716039		
בעלים				מ.מ. קונטיקי השקעות בע"מ	הרצליה	המנופים	9	09-9566513		rishon59@gmail.com



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי שלום		סטביליטי בע"מ	תל אביב- יפו	שד"ל	7	074-7030437		stabilitystudio@gmail.com
	מודד	עבד אלמונעם אלגיוסי	926	עבד אלמונעם אלגיוסי	ג'לג'וליה	ג'לג'וליה		09-7393455		s_handasa@hotmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**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
תכנית מקורית	תב"ע F
תכנית ראשית	תכנית תא 1595

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. הגדלת הצפיפות המותרת ללא שינוי בשטחי הבניה
2. ביטול הוראות לחלוקת חלקה 9 אשר נקבעו בתכנית הראשית ולא מומשו בפועל
3. קביעת קוי בניין בהתאם למסומן בתשריט
4. שינוי במיקום השצ"פ ללא שינוי בסך השטח המיועד לשצ"פ

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת מספר יחידות דיור מותר לכל מגרש כך ששטח יחידת דיור ממוצעת כולל ממ"ד לא יפחת מ-60 מ"ר
2. הוראות תמ"א 38 יחולו על המבנה הקיים בתא שטח 201 בלבד, ובכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 38. זאת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
3. תוספת הקלות כמותיות בשיעור של 6% + 2.5% לקומה נוספת. סה"כ 8.5% לכל מגרש.
4. קביעת מספר קומות מירבי של 6 קומות כולל קומת קרקע, ובנוסף בניה על הגג מתוקף תכנית ג.1.
5. קביעת קומת קרקע מסחרית
6. קביעת הוראות בינוי וביטול הוראות עיצוב אדריכלי שנקבעו בתכנית הראשית.
7. שינוי יעוד של חלק מתחום הדרך ליעוד מסחר ומגורים לפי התב"ע המקורית.



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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	706 - 701
מגורים ומסחר	212 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	205 - 201
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	204 - 201
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	205

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי 2	2,212	69.27
דרכים	871.36	27.29
שטח ציבורי פתוח	110	3.45
<b>סה"כ</b>	<b>3,193.36</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	449.33	14.07
מגורים ומסחר	2,636.86	82.59
שטח ציבורי פתוח	106.66	3.34
<b>סה"כ</b>	<b>3,192.84</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטח הפתוח לשימוש הציבור בכל עת. ב. יותר גינון ופיתוח שטח, הצבת מקומות ישיבה ציבוריים ומתקנים ציבוריים, וכל שימוש המוזכר בתכנית הראשית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> לא תותר חניה ציבורית בתחום השצ"פ.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> כל ההוראות לפי התכנית הראשית.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. השימושים המותרים: תוואי למעבר לרכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים לחניה ולתשתיות. ב. הערה: הייעוד "מדרכה" הצבוע בצבע תכלת בתשריט המצב המאושר יבוטל ובמקומו יחול הייעוד "דרך מאושרת". ביטול זה אינו מהווה שינוי לשימושים המותרים על פי התכנית הראשית, אלא עדכון בלבד של הייעוד לנוהל מבא"ת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> רצועת הדרך הסמוכה לשצ"פ תהווה המשך ישיר למדרכה הקיימת ותפותח באותו באופן לטובת הולכי הרגל
<b>4.3</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כלל השימושים לפי התכנית הראשית: בקומת הקרקע מסחר, ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים סחירים בעלי אופי ציבורי. בשאר הקומות מגורים. בקומת הגג יותרו השימושים המותרים לפי תכנית הגגות ג/1. במרתפים יותרו שימושים על פי תכנית ע/1.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b> 1. יבוטל סעיף 9.ג. בהוראות התכנית הראשית תא 1595. קווי בניין יהיו בהתאם להוראות תכנית זו. 2. יבוטל סעיף 1.ו.9 בהוראות התכנית הראשית תא 1595. הקמת מרתפים תהיה בהתאם לסעיף מרתפים בהוראות תכנית זו. 3. יבוטל סעיף 10 בהוראות התכנית הראשית תא 1595. חומרי הגמר יהיו בהתאם להוראות עיצוב אדריכלי בתכנית זו. 4. תבוטל הקולונדה הכוללת סטיו עמודים הנכללת בתכנית הראשית. 5. תבוטל חלוקת חלקה 9 לחלקות 3א ו-3ב המופיעה בתשריט התכנית הראשית ואשר לא מומשה

4.3	מגורים ומסחר
	<p>בפועל. חלקה 9 הנכללת בתכנית זו בתא שטח 205 תיחשב כחלקה אחת לכל דבר ועניין.                      6. היעוד בתאי השטח 206-212 ישונה ליעוד מסחר ומגורים בהתאם לתב"ע המקורית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b>                      סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b>                      בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק תחול זיקת הנאה למעבר רגלי בקומת הקרקע :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחום זיקת הנאה יהיה חלק מהרחוב, ישמש למעבר הולכי רגל ויהיה חופשי למעבר לצמיתות. לא תותר הקמת כל מבנה ולו ארעי בשטח זה.</li> <li>2. בתחום זיקת הנאה תהיה נסיגה בבינוי בקומת הקרקע: כלפי רחוב הגדוד העברי תהיה נסיגה של 3 מטר מקו המגרש, כלפי רחוב בני ברק תהיה נסיגה של 2 מטר מקו המגרש.</li> <li>3. בתחום זיקת הנאה הפונה לרחוב הגדוד העברי ישמר גובה חזית מסחרית תואם בין המגרשים. בתא שטח 205 הפונה לרחוב בני ברק לא יהיה הכרח לשמור על רצף זה.</li> <li>4. גובה קומת הקרקע בשטח זיקת הנאה יהיה בין 3.30 מטרים מינימום ועד 5.5 מטרים מקסימום</li> <li>5. קומת הקרקע תכלול חזית מסחרית באופן שלא יפחת מ-70% מאורך החזית המוצעת</li> </ol>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b>                      א. הוראות בינוי למגרשים 201-205 בלבד :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר הקומות יעמוד על 6 קומות כולל קומת קרקע בתוספת בניה על הגג מכוח תכנית ג 1.</li> <li>2. יותרו מרפסות וגזוזטראות. שטחן יהיה בנוסף לשטחי הבניה באופן שלא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ו-12 מ"ר בממוצע לכלל תחום התכנית.</li> <li>3. לא תותר הבלטה של מבנה או חלק מבנה לרבות מרפסות מעבר ל-50 ס"מ מקו הבניין הקדמי כלפי רחוב הגדוד העברי, בהתאם לתכנית הראשית.</li> <li>4. תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין עד ל-40% מאורך קו הבניין</li> <li>5. בתא שטח 204 תותר הבלטה של מרפסות לתחום השצ"פ הסמוך, כך שאורך הבלטה לא יעלה על 1.2 מ'.</li> <li>6. יותר פיצול עיצובי של נפח כל מבנה למספר נפחי משנה על ידי מרווחים צרים ועמוקים ביניהם, ובהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.</li> </ol> <p>ב. תאי שטח 206-212 יהוו מגרשי השלמה לחלקות המקור מהן הופקעו. הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתב"ע החלה על חלקות המקור.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b>                      בהתאם להוראות תכנית ע 1.</p>
ה	<p><b>גגות</b>                      בהתאם להוראות תכנית הגגות ג/1.</p>
ו	<p><b>חניה</b>                      1. תקן החניה יהיה 0                      2. פריקה וטעינה של סחורות תבוצע מרחוב הגדוד העברי ובני ברק. לא תותר פריקה וטעינה של סחורות בדרך השירות בתא שטח 701.</p>



4.3	מגורים ומסחר
	<p>3. תאי שטח 206-212 יהוו מגרשי השלמה לחלקות המקור מהן הופקעו. הוראות לנושא חניה בתאי שטח אלה יהיו בהתאם לתב"ע החלה על חלקות המקור.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      חומרי הגמר יהיו באישור מהנדס העיר או בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b>                      קוי הבניין בתאי שטח 201-204 יהיו :                      קו בניין קדמי כלפי רחוב הגדוד העברי יהיה 0 מ'.                      קו בניין אחורי בתאי שטח 201 ו-204 (כלפי הדרך בתא שטח 701) יהיה 2 מ'.                      קו בניין אחורי בתאי שטח 202 ו-203 (כלפי הדרך בתא שטח 701) יהיה 3.5 מ'.                      קו בניין צדי כמסומן בתשריט.                       קוי בניין בתא שטח 205 יהיו :                      קו בניין קדמי (כלפי רחוב נווה שאנן וכלפי רחוב בני ברק) יהיה 0 מ'.                      קו בניין אחורי כלפי תא שטח 701 יהיה 0 מ'.                      קו בניין אחורי כלפי המגרש השכן יהיה 3 מ'..</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי				
7	26	16 (1)	65	148%		598	1213	490	201	מגורים ומסחר	
7	26	20	60	148%		558	943	402	202	מגורים ומסחר	
7	26	20	60	148%		608	1094	472	203	מגורים ומסחר	
7	26	20	65	148%		645	1209	438	204	מגורים ומסחר	
7	26	18	70	148%		517	890	397	205	מגורים ומסחר	

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:

- אין שינוי בזכויות הבניה ביחס לתכנית 1595. זכויות הבניה מחושבות על פי 187.5% לפי תכנית 1595 ובנוסף 8.5% הקלות (6% הקלה כמותית + 2.5% לקומה).
- שטחי השירות יהיו סך השטחים הנ"ל: 30% מהשטח העיקרי ובנוסף שטחי מרחבים מוגנים (בשטח של 12 מ"ר ליחידת דיור וליחידה מסחרית) בהתאם לפרוטוקול מדיניות לתוספת שטחי שירות לתכנית F מספר 10030-10-1 מתאריך 22.12.2010, ובנוסף 5% משטח המגרש לטובת התאמת נגישות.
- הוראות תמ"א 38 יחולו על המבנה הקיים בתא שטח 201 בלבד, ובכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 38. סך הזכויות שיתווספו למבנה לא יחרגו מהנפח ומספר הקומות המוצע בתכנית זו.
- שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטחי הבניה באופן שלא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ו-12 מ"ר בממוצע לכלל תחום התכנית.
- קומת הגג תהיה בהתאם להוראות תכנית 1/ג.
- מספר יחידות הדיור לא כולל יחידות שניתן יהיה להוסיף מתוקף תכנית הגגות 1/ג.
- קווי הבניין יהיו לפי סעיף קווי בניין בהוראות התכנית.
- יותר ניוד זכויות בין קומות הבניין שמעל הקרקע ובלבד שלא יחרגו מסך הזכויות המותרות. לא יתאפשר ניוד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע.
- תותר המרה של שטח עיקרי ממסחר למגורים ובלבד שהמסחר יהיה בקומת הקרקע ולא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע.
- שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו בהתאם להוראות תכנית ע/1 מרתפים בניכוי 5% מהשטח העיקרי.
- תאי שטח 206-212 יהוו מגרשי השלמה לחלקות המקור מהן הופקעו. יעוד הקרקע יהיה בהתאם ליעוד של חלקת המקור ויגזרו מהם זכויות בניה. היעוד "מגורים ומסחר" שהוגדר בתכנית זו נובע מההתאמה להוראות נוהל מבא"ת בלבד, ואין משמעותו שינוי מהיעוד המקורי.

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

- (1) מספר יחידות הדיור בחלקה זו משקף את כמות היחידות במבנה הקיים. בכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 38 ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור, בהתאם להוראות תמ"א 38..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>איכות הסביבה</b>	<p>תנאי להיתר בניה יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה:</p> <p>א. רעש ואקוסטיקה: תומצא חוות דעת אקוסטית סביבתית שתכלול המלצות לנקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות מכאניות ולמיגון דירתי אשר יעוגנו בהיתרי הבניה.</p> <p>ב. אוורור ומינדוף: כל מבנה שיכלול שטחים מסחריים יתוכנן עם פיר מרכזי מקומת המסחר. ארובות גנרטורים יתוכננו הרחק מחלונות ומתנועת עוברים ושבים.</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה חייבת באישור המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב. קבלת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה מותנית בהכנת סקר היסטורי ודיגום מוודא, הכנת תכניות לביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע, ביצוע הבדיקות וניתוחן. אישור הרשות להגנת הסביבה של עיריית תל אביב ותנאיו יעוגנו בהיתר הבניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת סקר גז קרקע. ככל שלא יבוצע הסקר או שיבוצע הסקר או ככל שיבוצע וממצאיו יצביעו על הצורך במיגון, תהיה חובה למקם קומות מרתף ואת קומת הקרקע מפני גזי קרקע, לפי הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב.</p> <p>ה. תכניות איטום נגד חדירת גזי קרקע יאושרו ברשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ו. חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יאושרו על ידי רשות המים.</p> <p>ז. פסולת בניין: תפונה לאתר מאושר על ידי הרשות להגנת הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>הריסה מעל 2,000 מ"ר תפונה לאתר גריסה ומיחזור.</p> <p>ח. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות הרשות להגנת הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>י. כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות הריסה וחפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו במהלך העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שינקטו להפחתת הרעש, דרישות תקן DIN 4150 (חלקים 2 ו-3) וכו'.</p>
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>	<p>א. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא בהתאם לתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ובכפוף לקובץ ההנחיות התקף של עיריית תל אביב. זאת לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור טבעי וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. על פי מדיניות הועדה, בתקן בניה ירוקה חובה שיעשה שימוש חוזר במי מזגנים עבור השקיית השטחים המגוננים. לצורך כל תבוצע הערכת מי עיבוי מזגנים וכמויות נדרשות להשקיה בשלב תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>א. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.</p> <p>ב. צנרת ביוב סניטרית בתחום רדיוס מגן ג' (ראה בתשריט המצב הקיים) תמוקם הרחק ככל הניתן מהקידוח ותתוכנן לפי הנחיות משרד הבריאות.</p>
<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<p>א. במידה והמבנים הקיימים עומדים בתנאי הסף של תמ"א 38 ובתקן 413, יחולו עליהם תמריצי תמ"א 38 על תיקוניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



<p><b>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>ב. תמריצי תמ"א 38 יהיו במסגרת הבינוי המוצע בתכנית זו וללא חריגה ממנו.</p>	
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. כל בקשה להיתר בתאי שטח 205-201 תציג את חזיתות המבנים הסמוכים.          ב. הבקשה להיתר תראה כי בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב הגדוד העברי יישמר גובה אחיד של מפלס תחתית תקרת קומת המסחר. בתא שטח 205 הפונה לרחוב בני ברק לא יהיה הכרח לשמור על המשכיות זו.          ג. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור.          ד. הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.          ה. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית ומדיניות העירייה התקפה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.          ו. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהיה חתימה על כתב התחייבות לפינוי השטחים הציבוריים התפוסים במגרש זה.          ז. נטיעות עצים יהיו לפי המדיניות העירונית התקפה או לפי הנחיות מרחביות בנוגע לנטיעות עצים</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.          ב. בכל מגרש, יהיה פינוי בפועל של השטחים הציבוריים הנכללים בתחום החלקה.</p>	
<p><b>6.7 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם דין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.          העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 רישום זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין</p>	
<p><b>6.9 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.          ב. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.          ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים והכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.          ד. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבניין באזורים בהם תירשם זיקת הנאה לציבור.          מעבר תשתיות אלה ייעשה תוך שמירה על בתי גידול לעצים בנפח של 10 קו"ב לעץ ובעומק שתילה שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p>	
<p><b>6.10 הריסות ופינויים</b> <b>סימון בתשריט: מבנה להריסה 2</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>המבנים הקיימים בתחום התכנית ומסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה.          הוראות מעבר: ניתן יהיה להמשיך בשימושים קיימים ללא צורך בפרסום לשימושים חורגים</p>	

6.10

**הריסות ופינויים**

**סימון בתשריט : מבנה להריסה 2**

במידה ולא יהו שימוש מטרדי לשימושי המגורים לאישור מהנדס העיר.

א. תנאי להוצאת היתר הריסה : מדידה ומיפוי של כל האלמנטים העשויים אסבסט בתוך ומחוץ למבנים, במידה וקיימים. הטיפול באסבסט ייעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב פינוי אסבסט : עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולת ההריסה ובהתאם להוראות החוק למניעת מפגע אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

ג. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו על ידי בעל הקרקע.

ד. הטיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

ה. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבנייה הקיימים ולמחזרם.

ו. ניתן יהיה לנקוט פעולות הדרושות לשם תחזוקת המבנים הקיימים והמיועדים להריסה לרבות מתן שיקול דעת לשימושים חורגים לתקופה מוגבלת וזאת עד להריסת המבנים מכוח תכנית זו.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מייד

