

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0556530

תא/מק/4717 מתחם ברקאי, תל -אביב

מחוז תל-אביב

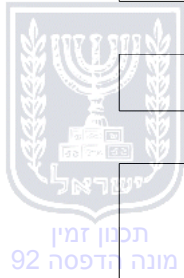
מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000891085/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת כל בעלי הזכויות. התכנית נועדה לאפשר התחדשות עירונית ועמידת מבנים מפני רעידות אדמה בהליך של פינוי בינוי, מכוח סעיף 23 ו- 23 א' לתכנית מתאר ארצית 38 על כלל תיקוניה ובהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000. משכך, בכפוף לסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה ניתן לאשרה בסמכות מקומית.

מרחב התכנון הקיים כולל: 9 חלקות למגורים עליהן בנויים מבנים, חלקה ביעוד מגורים עליה קיים בפועל חניון עילי, שטח פרטי פתוח מרכזי ודרכים.

במסגרת ההתחדשות העירונית ייהרסו 9 מבנים בני 3 קומות הכוללים 113 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר, במקומם יוקמו 17 מבנים בני 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג, עבור 370 יחידות דיור לכל היותר, שטחי מסחר ומגרש למבנים ומוסדות ציבור.

התכנון כולל הגדרת שטח פרטי פתוח לרווחת הדיירים והסדרת זיקות הנאה לציבור למעבר רגלי אל השטח הפרטי הפתוח ולשהייה בכל ימות השנה. התכנית משפרת את מערך הדרכים בתחומה, מסדירה מגרש חניה ציבורית ומרחיבה את רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל, תוך שימור עצים בעלי ערכיות גבוהה וכן נטיעות חדשות.

התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 921 מ"ר שיירשם בבעלות עיריית תל אביב יפו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	507-0556530
-------------	-------------

שטח התכנית	14.471 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (11), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (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

קואורדינאטה X

182050

קואורדינאטה Y

670080

המתחם נמצא בין הרחובות שמואל ברקאי, נקר מאיר ונתיבי איילון.

## 1.5.2 תיאור מקום

## 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	29	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	13	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	35	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	17	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	19	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	33	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	31	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	9	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	7	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	15	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	21	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	23	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	25	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	11	
תל אביב-יפו	ברקאי שמואל	27	
תל אביב-יפו	הנוטר	29א	
תל אביב-יפו	הנוטר	29	
תל אביב-יפו	הנוטר	30	
תל אביב-יפו	הנוטר	32	
תל אביב-יפו	הנוטר	31	
תל אביב-יפו	הנוטר	34	
תל אביב-יפו	נקר מאיר	4	
תל אביב-יפו	נקר מאיר	2	

שכונה

רמת אביב ג'

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6626	מוסדר	חלק	146	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6628	מוסדר	חלק	575-584, 587-588, 778	

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	פרק	תאריך
<u>תא/ 5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תמא/ 3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
<u>תמא/ 38 / 3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. תכנית זו היא תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38.	6430	4650		11/06/2012
<u>תא/ ג/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול. למעט שטחי בניה, קומות ויחידות דיור.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/ ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/ ל/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ל/ 1 ממשיכות לחול.	3565	2597		12/06/1988
<u>תא/ ע/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/ 2418</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2418 ממשיכות לחול.	4024	3882		09/07/1992
<u>תא/ 285</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 285 ממשיכות לחול.	357	1325		24/06/1954
<u>תא/ 3440</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5526	4150		10/05/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תא/3440 ממשיכות לחול.				
<u>תא/ 3897</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3897 ממשיכות לחול.	6388	2979		07/03/2012
<u>תא/ 2424</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2424 ממשיכות לחול.	3788			05/08/1990
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית -507 0271700-תא/מק/צ ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/ 736</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 736 ממשיכות לחול.	0			
<u>תא/ 834</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 834 ממשיכות לחול.	1161	1355		25/02/1965

## 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				יואש ינקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואש ינקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		24/06/2019	ברני גטניו	09: 29 18/12/2019		לא
בינוי	רקע	1: 500		18/04/2024	יואש ינקוביץ	20: 29 18/04/2024		לא
תנועה	רקע	1: 500		10/01/2021	דני פוכס	20: 19 18/04/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		50	02/09/2020	אדיר אלווס	10: 14 07/09/2020	חוברת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	02/09/2020	אדיר אלווס	11: 49 12/01/2021	תשריט עצים על רקע מצב קיים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	02/09/2020	אדיר אלווס	12: 07 12/01/2021	תשריט עצים על רקע מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		27	05/03/2020	אפיק פלג	15: 32 28/06/2020	חוות דעת איכות אוויר	לא
איכות הסביבה	מנחה		22	26/05/2020	אפיק פלג	11: 17 30/06/2020	חוות דעת בנושא הצללות	לא
מים	מנחה	1: 500	1	12/01/2021	שאול גבירצמן	13: 50 13/01/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	12/01/2021	שאול גבירצמן	13: 52 13/01/2021		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	12/01/2021	שאול גבירצמן	14: 02 13/01/2021		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		8	12/01/2021	שאול גבירצמן	15: 17 12/01/2021	נספח מילולי	לא
ניהול מי נגר	מנחה		18	12/01/2021	שאול גבירצמן	15: 14 12/01/2021		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	02/02/2021	שמואל פן	12: 08 04/02/2021	טבלת איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		25	20/03/2024	שמואל פן	23: 07 20/04/2024	עקרונות שומה	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		תל אביב יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-7241949	vaadamiko mit_binuya @mail.tel- aviv.gov.il
	פרטי			אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		gidi@acro rp.com
	פרטי			קיו (ח.ו.) נדל"ן בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6091616		Gil@hw- grp.com
	פרטי			תדהר התחדשות עירונית בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111		DoryP@tid har.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אקרו נדלן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		gidi@acro grp.com
פרטי			קיו (ח.ו.) נדל"ן בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6091616		Gil@hw- grp.com
פרטי			תדהר התחדשות עירונית בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111		DoryP@tid har.co.il

## 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	יואש ינקוביץ	119218	מיי ארכיטקטס	תל אביב- יפו	חומה ומגדל	26	072-2818121		yoash@my-architects.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	טניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com
מהנדס תנועה	מהנדס	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dan@dgsh.co.il
	שמאי	שמואל פן	0001		תל אביב- יפו	מהר"ל	10	03-6097111		spenn@netvision.net.il
	אגרונום	אדיר אלווס	0001		חגור	הנורית	102			office@adironof.co.il
	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	00019846	מלין מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400		uri@malin-eng.com
	יועץ	אפיק פלג		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	36	02-6427729		shl@shl.co.il
	יועץ	עיריית תל אביב יפו		עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

(1) כתובת: ת.ד. 3694.

**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
מספר קומות מבני המגורים	כולל קומת קרקע, קומות מגורים וחדרי יציאה לגג ו/או דירות גג.
שימוש רגיש	שימושים רגישים לזיהום אוויר כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.
תחום פנוי מבנייה בעל ובתת הקרקע	תחום לשמירה על בתי גידול רציפים לעצים בוגרים קיימים, שטחי חלחול וגינון.

**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**

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ועניינה התחדשות עירונית בחלקות 584-575, 587, 588, 778 גוש 6628 וחלקה 146 גוש 6626 בשכונת רמת אביב ג'. מטרת התכנית היא התחדשות עירונית וחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה, במסלול הריסה ובנייה מחדש, מכח סעיף 23 ו-23א' לתכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה ובהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000. התכנית כוללת הריסת 113 יחידות דיור ו-2 חנויות ובמקומן הקמת עד 370 יחידות דיור ב-17 מבנים בני 8 קומות. התכנית מקצה תא שטח למבנים ומוסדות ציבור, תא שטח לחניה ציבורית וכן תא שטח פרטי פתוח, לרבות קביעת זיקות הנאה לציבור, למעבר ושהיה להולכי רגל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וקביעת פרישת ייעודי קרקע.
- קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח שלא יפחת מ-920 מ"ר ומגרש לחניה ציבורית.
- הריסת 113 יחידות דיור ו-2 חנויות ב-9 מבנים טוריים על גבי 9 חלקות ובנייה חדשה של עד 370 יחידות דיור, מתוכן 45 יח"ד עבור דיור בהישג יד, ב-17 בניינים בני 8 קומות.
- קביעת גודל ממוצע ותמהיל יחידות הדיור בתחום התכנית.
- קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית.
- קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור בין הרחובות נקר וברקאי, לבין השטח הפרטי הפתוח ובתחום השטח הפרטי הפתוח.
- העתקת קטע דרך קיימת על מנת לאפשר גישה למגרש מצפון לתכנית והרחבת דרך/רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.
- קביעת זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב מרחוב ברקאי, עבור גישת רכבים לחניונים התת-קרקעיים של מגרשי התכנית.
- קביעת הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח, קביעת קווי בנין, מספר קומות מרבי, תכסית מרתפים.
- קביעת השימושים ביעוד מגורים: מגורים, מסחר ומשרדים.
- קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות ועדה מקומית.
- קביעת הוראות בענייני איכות הסביבה, בניה ירוקה, תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101A, 101B, 102A
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח פרטי פתוח	101C, 102B
דרך מאושרת	803 - 801
דרך מוצעת	704 - 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	101A, 101B
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	101C
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	101A
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	101A, 101B
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101C, 102B
חזית מסחרית	מגורים ד'	101A, 102A
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	102B
חניה	דרך מוצעת	702
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	101A, 101B
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	101C

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	968	6.69
מגורים א/1	12,004	82.95
שטח פרטי פתוח	1,499	10.36
סה"כ	14,471	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	71.61	0.49
דרך מוצעת	1,684.2	11.61
מבנים ומוסדות ציבור	923.5	6.36
מגורים ד'	9,858.45	67.93
שטח פרטי פתוח	1,974.33	13.60
סה"כ	14,512.08	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

בקומת הקרקע: מגורים, מבואות כניסה, מקומות לאחסון אופניים (לרבות בחצר המשותפת ובשטח הפרטי הפתוח), שטחי שירות ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין שירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.

בתאי שטח מס' A101 ו-A102, מסחר בחזית לרחוב ברקאי כמסומן בתשריט. בתחום זה יותר בנוסף שימוש למשרדים למקצועות חופשיים (אשר יהיו חלק מהדירות שמעליהן ותהא אליהם גישה מתוך הדירה) או שימושים בעלי אופי ציבורי בזיקה לאופי הרחוב.

בקומות שמעל קומת הקרקע: מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.

באזורים בהם יאסרו שימושים רגישים: חזית רחוב פעילה עבור מסחר, שירותים אישיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומשרדים (אשר יהיו חלק מהדירות שמעליהן ותהא אליהם גישה מתוך הדירה).

שימושי המסחר, המפורטים לעיל, יהיו כאלה שאינם מהווים מטרד למגורים ולא יותרו בהם בתי אוכל המצריכים פתרונות נידוף (כדוג' בתי אוכל עם בישול במקום), הן בתאי שטח A101 ו-A102 והן באזורים בהם יאסרו שימושים רגישים.

בקומות המרתף: שימושים על פי תכנית תא/ע/1.

קומה עליונה: קומה חלקית למגורים.

מפלס הגג העליון: מתקנים טכניים, ומרפסות גג עליונות לדירות בקומה העליונה באזורים שאינם נדרשים למתקנים המשותפים לרבות גישה מתוך דירות הגג.

4.1.2

הוראות

בינוי

א

1. לא תתאפשר הקמת דירות גן, גדרות ובריכות שחיה.
2. לפחות 2/3 מהחזית המסחרית הבנויה לרחוב ברקאי כמסומן בתשריט תשמש למסחר כמפורט בסעיף 4.1.1.
3. מספר קומות מבני המגורים לא יעלה על 8 קומות.
4. גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מטרים ברוטו, גובה קומת קרקע עד 4.5 מטרים ברוטו וגובה קומה עליונה עד 5.5 מטרים ברוטו כולל מעקה הגג העליון ומתקנים טכניים.
5. בקומת הקרקע יותרו דירות בהפרדה מפלסית מפני הפיתוח. תותר בניית והצמדת מרפסות בקונטור המרפסות בקומה מעל ובהפרדה מפלסית מפני הפיתוח הגובלים. תותר בניית מעקות בהיקף המרפסות. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות.
6. הקומה העליונה בכל אחד מהמבנים תהיה קומת גג חלקית בהתאם להוראות הבינוי בגג על פי תכנית תא/ג/1. זכויות הבניה לקומת הגג החלקית כלולות בטבלה 5. יותרו דירות גג בשטח שלא יפחת מ- 60 מ"ר (שטח עיקרי ושירות). הוראות העיצוב של תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול, לא תותרנה זכויות ו/או יח"ד נוספות מכח תכנית תא/ג/1.
7. ממוצע שטח הדירות בתחום התכנית יהיה עד 80 מ"ר עיקרי, 30% מהדירות בתחום התכנית תהיינה בשטח עיקרי עד 60 מ"ר. שטח דירה לא יפחת מ- 35 מ"ר פלדלת.
8. באזורים האסורים לשימושים רגישים: תותר כניסה נוספת נפרדת למשרדים הצמודים לדירות מגורים, בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 בדבר אי פיצול המשרד והדירה.
9. חצרות אנגליות- יותרו בתחום קו בניין אחורי/צידי ובמרווחים בין המבנים. הן יקורו בסבכה במישור הפיתוח ושטח כל חצר לא יעלה על 10 מ"ר. חצרות אנגליות בצדי זיקות ההנאה יותרו



4.1	מגורים ד'
	<p>בכפוף לאמור בסעיף 6.11, והן לא תהיינה בחפיפה- האחת מול השנייה.</p> <p>10. דיור בהישג יד להשכרה: 45 יחידות דיור יוקצו לטובת דיור בהישג יד שיושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידות הדיור בהישג יד לא יעלה על 100 מ"ר פלדלת. יחידות דיור אלו תהיינה בניהול ובבעלות אחודה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1.</p> <p>2. יותר ריכוז שטח המחסנים בקומות המרתף ללא הגבלה.</p> <p>3. גובה מרתף עליון יהיה עד 6.5 מטרים נטו.</p> <p>4. לפחות 15% מסך שטח המגרשים הכלולים בהיתר יהיו פנויים מבניה בתת הקרקע. שטח זה יהיה בחפיפה לשטחים הפנויים מבניה בעל הקרקע ויכלול נטיעות, ריצוף מחלחל וגינון בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחול בתחום המגרש.</p> <p>5. יש להבטיח זיקת מעבר לרכב מכל מפלסי החניה אל השטח למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 401 ואל תא שטח A102.</p> <p>6. במקומות המיועדים לנטיעת עצים, מעל תקרת המרתף, יובטח מילוי אדמה בבתי גידול רציפים ככל האפשר, בעומק מינימלי של 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-24 קוב לעץ, בהתאם ובכפוף לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>זיקת ההנאה הדדית למעבר רכב בתא שטח מס' A101 מרחוב ברקאי תאפשר גישה לחניונים התת-קרקעיים של מגרש 101 (המורכב מתאי שטח 101A, 101B, 101C), מגרש 102 (המורכב מתאי שטח 102A ו-102B) ומגרש 401. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. תותר בליטת מרפסות עד 2 מטרים מקו הבניין לכיוון רחוב ברקאי מדרום וכיוון רחוב נקר. לכיוון צפון (בית הלוחם) תותר בליטת מרפסות עד 1.2 מטרים מעבר לקו בניין, ללא כל אפשרות להבלטה נוספת (מכח תקנות סטייה ניכרת) בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לשלב הבקשה להיתר. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין כלפי השטח הפרטי הפתוח.</p> <p>3. קו בנין "ס" כלפי השטח הפרטי הפתוח.</p> <p>4. קו בנין "ס" כלפי הדרך המוצעת/תא שטח 701.</p> <p>5. המרחק בין כל שני מבנים סמוכים לא יפחת מ-6 מ', במידה ויתוכננו מרפסות יישמר ביניהן מרחק של 6 מ'.</p> <p>6. בסמוך לזיקת ההנאה המסומנת בפינה הדרום מזרחית של תא שטח 101A, קו הבניין בקומת הקרקע יהיה כמסומן בתשריט. בקומות שמעל יהיה קו הבניין בהתאם לקו הבניין העילי המסומן בתשריט.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לסעיף 6.11</p> <p>2. לא תותר כל בניה מעל זיקת הנאה, אולם ניתן יהיה לבנות מעל זיקת ההנאה המסומנת בפינה</p>



## 4.1

## מגורים ד'

הדרום מזרחית של תא שטח 101A ליצירת מעבר מקורה. תותר בניית עמודים קונסטרוקטיביים בתחומי מעבר זה. שטח מעבר רגלי זה כלול במניין השטחים בטבלה 5.

## 4.2

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.2.1

## שימושים

חינוך, דת, קהילה, שירות תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים.  
תנאי להוצאות היתר בנייה לשימוש עבור מעונות סטודנטים ודיור מוגן יהיה פרסום סעיף 149 לחוק.

יותר שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי מבנה הציבור. כגון: בתי קפה, מזנונים, וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את השימוש העיקרי של המבנה, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 62א(א)1(11), ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, לאחר מתן חו"ד מהנדס העיר, שיקבע בין השאר, התאמת השימושים הנלווים לשימוש העיקרי.

## 4.2.2

## הוראות

א

## בינוי

1. בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ- תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
2. לא יותרו חניות תת קרקעיות למגורים בתחום תא שטח 401, חניות בתחום תא שטח זה יוצמדו לשימושים המותרים בתא השטח 401 בלבד.

ב

## קווי בנין

קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט וכמפורט בטבלה 5.

ג

## תנאים בהליך הרישוי

בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ- תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

ד

## זיקת הנאה

שטח זה מהווה זיקת הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לסעיף 6.11.  
זיקת הנאה זו תשמש דרך גישה לרכב חירום. אסורה בניה ו/או הקמת גדרות בתחום זה.

ה

## זכויות בניה מאושרות

בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ- תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

## 4.3

## שטח פרטי פתוח

## 4.3.1

## שימושים

1. במפלס הפיתוח: ניתן יהיה להקים אלמנטי צל (בתחום ובתכסית שיקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי), שטחי פנאי, פינות ישיבה, מתקנים לחניית אופניים, תאורה ומתקני משחק.
2. מתחת למפלס הפיתוח: יותרו כל השימושים המותרים למרתפים ביעוד מגורים ד'.
3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.

## 4.3.2

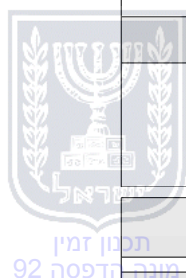
## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח



4.3	שטח פרטי פתוח
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מפלס הקרקע בתחום השטח הפרטי הפתוח יגונן וירוצף.</li> <li>לא תותר הקמת מבנים וגדרות מעל פני הקרקע בתחום שטח זה.</li> <li>תינתן העדפה לנטיעת עצים בשטחים הפנויים מבנייה בתת הקרקע.</li> <li>לא תותר הבלטת מרפסות מעל לתחום השטח הפרטי הפתוח.</li> </ol>
ב	<b>זיקת הנאה</b> בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לסעיף 6.11 זיקת הנאה זו תשמש דרך גישה לרכב חירום.
ג	<b>מרתפים</b> בכפוף להגשת היתר משותף לתאי שטח 101A, 101B, 101C וכחלק מסך שטחי החלחול בהיתר, התחום הפנוי מבניה בתת קרקע בתא שטח 101C לא יפחת מ- 55% משטחו.



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<b>שימושים</b> מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.4.2	<b>הוראות</b> <b>א</b> <b>בינוי</b> רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	<b>שימושים</b> הדרך מאפשרת הסדרת תנועה מיטבית לפרויקט ולסביבה, חיבור תנועתי למתחם בית הלוחם ותהווה גישה לחניון. שימושים: דרכים לכלי רכב והולכי רגל, חניה, מסעות, שבילי אופניים, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, נטיעות ופתרונות הצללה, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. בתא שטח 702 תותר חניה עילית מגוננת.
4.5.2	<b>הוראות</b> <b>א</b> <b>בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.</li> <li>חתכי הרחוב, המופיעים בנספחי תכנית זו, הינם מנחים. שינויים בהם ייעשו באישור אגף התנועה ולא יהוו סטייה נכרת לתכנית זו.</li> <li>בפינה הדרום מערבית של זכות הדרך שבתא שטח 701, בסמוך לזיקת ההנאה בתא שטח A101 יש להותיר לכל הפחות 1.5 מ' מדרכה עבור מעבר הולכי רגל.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי		קדמי
					עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מגורים	101A, 101B	(1) 9309	(2) 27020	11290	38310	340	31.5	8 (3)						(4) 4080	
מגורים ד'	מסחר ומשרדים	101A, 101B		(5) 300	(5) 135	(6) 435										
מגורים ד'	<סך הכל>	101A, 101B				(7) 31650			4							
שטח פרטי פתוח		101C	1800		(8)	(7) 6120			4							
מגורים ד'	מגורים	102A	522	(2) 986	(9) 545	1531	30	31.5	8 (3)						(4) 360	
מגורים ד'	מסחר ומשרדים	102A		(10) 440	(10) 100	(6) 540										
מגורים ד'	<סך הכל>	102A				(11) 1775			4							
שטח פרטי פתוח		102B	168		(12)	(11) 572			4							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	921	(13)	(13)	(13)		(13)	(13)	(13)	4	3	0	0		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הוראות טבלה 5:

- קווי הבנין כמסומן בתשריט.
- שטח דירה ממוצע בתחום התכנית יהיה 80 מ"ר עיקרי.
- 30% מסך הדירות בתחום התכנית תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 60 מ"ר עיקרי.
- שטח שירות לגגונים / קולונדות עבור החזית המסחרית יהיה מתוך שטחי השירות המותרים בטבלה זו.
- במידה ויתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק), תותר תוספת שטח עיקרי של 8 מ"ר וכן 4 מ"ר שירות לכל יחידת דיור עבור המרחב המוגן הקומתי כל עוד נשמר ממוצע של עד 80 מ"ר עיקרי ליחידת דיור ו- 30% יחידות דיור בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי.
- שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, תכסית, גובה, מספר קומות למגרש למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 401 יהיו על פי תכנית תא/מק/צ'.
- תאי שטח 101A, 101B, 101C מהווים מגרש אחד וירשמו כחלקה אחת.

ח. תאי שטח 102A, 102B מהווים מגרש אחד וירשמו כחלקה אחת.

ט. בכל מקום בו זכויות הבניה המופיעות בטבלה הינן לשני תאי שטח, השטח המצוין בטבלה מתייחס לסך השטחים המוצעים לשני תאי השטח במשותף והחלוקה תקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

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

(1) שטח תא שטח 101A הוא 3730 מ"ר ותא שטח 101B הוא 5579 מ"ר.

(2) שטחי בנייה בקומת הגג כלולים בשטחים אלו. לא תותרנה זכויות נוספות מכח תכנית תא/ג/1.

(3) כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית, תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.

(4) יותרו מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע ובתנאי שלא יעלה על 14 מ"ר למרפסת, שימוש בשטח זה למטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

(5) במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ניתן יהיה להמיר עד 150 מ"ר משטחי הבניה העיקריים ו- 40 מ"ר משטחי השירות למסחר ומשרדים (כחלק מדירת מגורים) למגורים ולהיפך בתנאי שסך השטחים לא יעלה על המצוין בטבלה.

(6) סגירות חורף לא יחשבו במניין השטחים ויהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד 2014.

(7) תותר העברת שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח 101A, 101B ו-101C.

(8) שטחי המצללות יובאו במניין שטחי השירות בתאי שטח 101A ו-101B.

(9) ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות ובתנאי שסך כל שטחי הבניה לא יעלו על סך השטחים המצוינים בטבלה.

(10) במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ניתן יהיה להמיר עד 132 מ"ר משטחי הבניה העיקריים ו- 30 מ"ר משטחי השירות למסחר ומשרדים (כחלק מדירת מגורים) למגורים ולהיפך בתנאי שסך השטחים לא יעלה על המצוין בטבלה.

(11) תותר העברת שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח 102A ו-102B.

(12) שטחי המצללות יובאו במניין שטחי השירות בתא שטח 102A.

(13) על פי תכנית תא/מק/צ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

## 6. הוראות נוספות

6.1

## עיצוב אדריכלי

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אחת לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתחום התכנית, באישור הוועדה המקומית.

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת

קיימא על פי הנחיות מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת ההיתר.

התכנית תכלול:

1. קביעת מפלסי בינוי ופיתוח ותאפשר גמישות של כ-50 ס"מ בקביעת מפלסי ה-0.00.

2. התכנית תכלול את תאי השטח 101A, 101B, C101, 102A, 102B, 701, 702 לרבות זיקות הנאה למעבר ושהיה לציבור, שטחים פתוחים, רחובות/דרכים גובלות.

3. יקבע מיקום הכניסות למבנים, תוך העדפה למיקום כניסות המבנים מהרחובות.

4. יקבע אופן העמדת הבניינים ובלבד שאורך הבניינים לא יעלה על 25 מ'.

5. במסגרת תכנית העיצוב ייקבע גובה המבנים ובלבד שגובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.8 מ'.

6. יקבע תמהיל יחידות דיור הכולל מגוון של דירות לרבות קטנות, בינוניות וגדולות.

בנוסף, יקבע תמהיל יחידות הדיור בהישג יד, בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור בר השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת).

עבור הדב"י יוקצו דירות בשטח 35-50 מ"ר (כ-30%), 51-85 מ"ר (כ-45%), וכן 86-100 מ"ר (כ-25%). תכנית העיצוב תקבע את מס' יח"ד בכל מנעד גודל ומיקומן, בתאום עם היח' לתכנון

אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים.

7. תקבע התפלגות השימושים בקומת הקרקע, שטחים משותפים לדיירים, דירות המגורים וכדומה.

8. יקבעו הוראות לעיצוב חזיתות המבנים לרבות החזית המסחרית וחומרי הגמר, מרפסות, סככות צל ואלמנטים ארכיטקטוניים.

9. יקבע מיקום לחניות אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצא בזה.

10. יקבע פיתוח מפלס הקרקע לרבות נטיעות עצים, בתי גידול, גינון, ריהוט חוץ, הצללות, פתרונות ניקוז וחלחול, נספח ניהול מי נגר והשהיית מי נגר, מיקום מתקני האורור, רמפת

כניסה ויציאה מהחניון, חדרי טרנספורמציה, גובה מפלסי הפיתוח, פתרונות אקוסטיים

למתקנים הטכניים הממוקמים על גג המבנים, פליטת אורור חניונים וכיוצא בזה.

במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לערוך נספח פיתוח ונוף הכולל נטיעות וגינון במרחב התכנון, בדגש על השטחים הפתוחים המשותפים בגבול הצפוני של התכנית, בסמוך לבית

הלוחם.

11. יקבע מיקומו המדויק ויקבעו הנחיות לטיפול ועיצוב השטח בזיקת הנאה.

12. יקבע מתווה להסכמי הקמה ואחזקה של השטח הפרטי הפתוח וזיקות ההנאה למעבר הציבור.

13. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול נספח תכנון בר קיימא ובניה ירוקה על פי מדיניות הוועדה המקומית. נספח זה יכלול חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: בניה ירוקה, ייצור

אנרגיה מתחדשת, שימור אנרגיה, מחזור אשפה ופסולת בנין, חניה לאופניים ורכב דו גלגלי,

עמדות טעינה לרכבים חשמליים, חומרי גמר במעטפת המבנים ובפיתוח, אורור דירות, דו"ח תרמי עקרוני, שימור וחסכון במים, הנחיות לנטיעת עצים, בדיקת צל בתחום השפ"פ ופתרונות



עיצוב אדריכלי	6.1
<p>הצללה.</p> <p>14. תכנית העיצוב תסדיר את ההפרדות הנחוצות בין המסחר למגורים.</p> <p>15. תכנית העיצוב תעסוק במתקני תשתית אשר ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>16. התכנית תקבע פתרונות למתן צל בתחומה ולמיתון רוחות בתחום החזית המסחרית.</p> <p>17. התכנית תכלול פתרונות חניה ומתקני חניה באישור אגף התנועה.</p> <p>18. התכנית תכלול פתרון לרכב אשפה, חירום ותפעולי באישור אגף התנועה.</p> <p>19. התכנית תקבע מיקום רחבות כיבוי אש.</p> <p>20. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לאשר תכנית שלביות ביצוע.</p> <p>21. התכנית תקבע את מיקום השימושים שאינם למגורים.</p> <p>22. ניתן יהיה להכין חוות דעת איכות אוויר עדכנית, לבחינת האזורים בהם לא ניתן למקם שימושים רגישים.</p> <p>23. הגשת סקר עצים עדכני ואישור עקרוני על ידי אגרונום העירייה.</p> <p>24. יקבע מיקום מוצנע, בתכנית המבנים עבור: ארונות השקיה, מתקני תשתית ומערכות הבניין.</p> <p>ארונות התשתית והמתקנים הקיימים בסביבה הקרובה, וכן מערכות לחיבור לתשתיות (כולל תשתית עירונית) ישולבו במעטפת המבנים, ללא חריגה מהתכנית ומקווי הבניין (למעט צובר גז ותשתיות אחרות שיאושרו ע"י מהנדס העיר).</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>תנאים להגשת בקשה להיתרי בניה:</p> <p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>2. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ואופניים במגרשים ביעוד מגורים ושטח פרטי פתוח.</p> <p>3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשי המגורים יהיה התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר אי פתיחת בתי אוכל המצריכים פתרונות נידוף.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר למשרדים במגרשי המגורים יהיה התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך.</p> <p>6. בקשה להיתר עבור תאי שטח 101A, 101B ו-101C תהיה בעת ובעונה אחת.</p> <p>7. בקשה להיתר עבור תאי שטח 102A, 102B תהיה בעת ובעונה אחת.</p> <p>8. הגשת תכנית מפורטת לאגף שיפור פני העיר עם סימון עצים לשימור/העתקה/כריתה וערך חליפי.</p> <p>9. הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים המשותפים עם זיקת הנאה לציבור, לרבות בדרך של הסכם עם עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>10. כל בקשה להיתר בניה למבנים בעלי חזית מסחרית לרחוב ברקאי (בתאי שטח 101A, 102A) תכלול שטחי מסחר/משרדים כחלק מדירות מגורים בהתאם להוראות התכנית ובכפוף להערות (5) ו-(10) לטבלה 5.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה:</p>	

**תנאים בהליך הרישוי****6.2**

11. מילוי התנאים הכלולים בהנחיות העירוניות לבניה ירוקה התקפות בעת מתן היתר הבניה ו/או כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
12. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
13. הגשת מסמך סביבתי בנושא אקוסטיקה, איכות אוויר, קרינה ומניעת מטרדי זיהום אוויר ורעש בזמן עבודות ההריסה והבנייה, שיאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
14. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרשי המגורים, יהיה הבטחת הריסה ופינוי של כל המבנים מהשטחים הציבוריים ע"י מבקש הבקשה, על חשבונו והוצאותיו ומסירתם לידי העירייה, בהתאם לסעיף 7.1.
15. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים, יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה.
- דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת יש לתכנן דרך גישה זמנית בתאום עם ארגון נכי צה"ל.
- יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה.
16. תנאי להיתר בניה יהיה מתן התחייבות להסדרת קו תיעול חדש ברחוב ברקאי בהתאם לנספח הניקוז.
17. תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, ובתאום עם בית הלוחם.
18. תנאי למתן היתר בניה יהא חתימה על כתב התחייבות לעניין ביצוע העבודות באופן מיטבי ובתנאים שלא יפריעו לקיום הפעילות התקינה של בית הלוחם. תנאי זה יהיה כלול גם בהיתר.

**הנחיות מיוחדות****6.3**

1. רישום לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין בדבר חובת ניהול ואחזקת מבנים באמצעות חברת ניהול ואחזקה, אשר באחריותה טיפול בשטחים המשותפים, לרבות שטחי החוץ, המערכות המשותפות, קווי המים והביוב המשותפים, לרבות הקווים המתוכננים בתחום השטח הפרטי הפתוח, החניונים ואצירת אשפה.

**דרכים תנועה ו/או חניה****6.4**

1. כניסה ויציאה משותפת אחת למרתפי החניה לכלל מגרשי הבנייה הכלולים בתכנית (תאי שטח 101A-B, 102A, 401) תהיה מרחוב ברקאי בהתאם למסומן בנספח התנועה.
2. כל החניות לתאי השטח 101A, 101B, 102A, 401 תהיינה תת-קרקעיות, כולל בשטח שמתחת לשטח פרטי פתוח (למעט התחום הפנוי מבניה בתת הקרקע לטובת בתי גידול לעצים לשימור).
3. תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:1, תקן החניה לרכב פרטי למסחר, למשרדים ולמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע בהתאם לתקן החל בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה.
4. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי התקן התקף ויהיה מינימלי.
5. מיקום כניסת רכב לחניונים ותכנון דרכי גישה אפשריים לחנייה במגרש 401 ייקבעו בתכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה.
6. מיקום רחבות כיבוי האש, רכב אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח ובאישור אגף התנועה.

**איכות הסביבה****6.5**

1. לפי חוות דעת איכות האוויר המהווה נספח לתכנית זו לא ניתן למקם שמושים רגישים



<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>במקומות הבאים :</p> <p>א. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של שני המבנים הקרובים ביותר לנתיבי איילון (אחד צפוני ואחד דרומי).</p> <p>ב. בחלקה המזרחי של קומת הקרקע, במבנה השני ממזרח בשורת הבניינים הצפונית.</p> <p>2. מערכת האוורור בחניונים הסגורים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>4. נקודות פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים והמבנים ייקבעו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים ובמרחק ממעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p>
<b>6.6</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה בהוראות התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה והוראות תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. שטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מרוצפים בריצוף מחלחל.</p> <p>2. במידה ובתחום התכנית תידרש השפלת מי תהום, יש לפעול על פי דין ובהתאם לנספח ניהול מי נגר.</p>
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>תנאים לאכלוס מבני המגורים יהיו :</p> <p>1. מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בנייה.</p> <p>2. הריסה בפועל של המבנים בתחום השטחים הציבוריים.</p> <p>3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>4. מסירת החזקה על תאי שטח 401, 701, 702, 703, 704 לידי עיריית תל אביב יפו.</p> <p>5. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל.</p> <p>6. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.</p> <p>7. השלמת הפיתוח בשטחים בזיקת הנאה, לרבות השטח הפרטי הפתוח, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו, על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר, לרבות אחזקה שוטפת של קווי הביוב והמים בתחום השטח הפרטי הפתוח.</p> <p>8. השלמת כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת בתחום תאי השטח למגורים ומסחר.</p>
<b>6.9</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.10</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תאי שטח 101A, 101B, 101C יהיו מגרש אחד וירשמו כחלקה אחת.</p> <p>3. תאי שטח 102A, 102B יהיו מגרש אחד וירשמו כחלקה אחת.</p>





6.11	זיקת הנאה
	<p>1. תרשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור על פי המסומן בתשריט, מיקומן הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. עיריית תל אביב יפו תהא רשאית לתחזק במקום בעלי הזכויות את השטח הפרטי הפתוח וזיקות ההנאה ובתנאי חתימת הסכם בנושא.</p> <p>3. מיקום זיקות ההנאה להולכי רגל יקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי, מצדיהן יתוכנן גיטון ברוחב באופי ובצורה שייקבעו בתכנית העיצוב. רוחב זיקות ההנאה יהיה כפי המסומן בתשריט, למעט בסמוך לחצר אנגלית שם רוחב זיקת מעבר לא יפחת מ-2.6 מ'. חצרות אנגליות כאמור לא יגודרו ככלל, ובכל מקרה הגידור יהיה מינימאלי.</p> <p>4. זיקת ההנאה בשטח הפרטי הפתוח תישמר בכל שטח תא זה.</p> <p>5. זיקות ההנאה יהיו פתוחות למעבר ושהית הציבור בכל שעות היממה, ובתחומן יאסר גידור, הקמת שערים או כל מחסום אחר שעלול למנוע מעבר להולכי רגל ו/או רוכבי אופניים.</p> <p>6. זיקות ההנאה יפותחו במפלס רציף עם מפלס הפיתוח הגובל ויהיו נגישות.</p> <p>7. תתאפשר הצבת מתקני הצללה, ישיבה, תאורה וכדומה בתחום השטח הפרטי הפתוח ובתחום המסומן בזיקת הנאה לציבור.</p>

6.12	הריסות ופינויים
	<p>1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה יהיה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.</p>

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת אישור לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p>

6.14	תשתיות
	<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. מיקום השנאים בתת הקרקע ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. חדרי תקשורת ימוקמו בקומת הקרקע או המרתף של המבנים באישור הועדה המקומית.</p>

6.15	סטיה ניכרת
	<p>1. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. תוספת שטחי בניה עיקריים בשימושי המגורים והמסחר.</p> <p>3. צמצום המרווח בין שני מבנים סמוכים.</p>

6.16	רישום שטחים ציבוריים
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור לרבות תא שטח 702 יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית והוצאת היתר.</p>

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן לממש את התכנית בבת אחת או בשלבים	העירייה תהא רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגרש המגורים (101).

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.
--

