

הוראות התכנית



תכנית מס' 507-0373712

תא/מק/4468 - הטייסים 6,8,10, תל-חיים - התחדשות עירונית

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית



אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/4468 דרך הטייסים 6-8-10		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 03/01/2018	פרוטוקול 17-0027	החלטה 2
תאריך 28/02/2018	פרוטוקול 18-0004	החלטה 1
פרוטוקול ועדת ערר מספר 36/18 מיום 6.9.18		
מנהל האגף	מהנדס העיר	ד"ר ספיר, עו"ד
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	אמיר ועדת המעורבות
תאריך 16-12-2018		

מנהל אגף נכסי העירייה
אלני לוי



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברח' הטייסים 6,8, ו-10. התוכנית נערכת בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000 ומשכך, בהתאם לסעיף 62א (ג) ניתן לאשרה בסמכות הועדה המקומית.

במסגרת ההתחדשות העירונית יורסו 72 יח"ד, ויבנו במקומן עד 260 יח"ד וחניה תת-קרקעית.

הבינוי, לרבות זכויות הבנייה המבוקשות, מבוססים על האמור בתכנית המתאר תא/5000.

על-מנת לאפשר את הצפיפות המבוקשת, ניתן במסגרת התכנית מענה הן לצרכי ציבור - הוקצו שטחים לצרכי ציבור בתוך מתחם המגורים, והן לגישה לשכונה - הוקצו שטחים לטובת דרך חדשה לצורך גישה (כניסה ויציאה בפניות ימינה בלבד) נוספת לשכונה מרח' הטייסים. כמו-כן סומנו שבילי האופניים בהתאם לתכנית האב עירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/מק/4468-הטייסים 10,8,6, תל-חיים - התחדשות עירונית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 507-0373712

1.2 שטח התכנית 12.301 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

181640

קואורדינאטה Y

663150

1.5.2 תיאור מקום

בשטח קיימים 3 מבנים טוריים בני 2-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות ו-24 יח"ד. סה"כ 72 יח"ד. המבנים ממוקמים בניצב לדרך הטייסים ולרחוב ברנפלד ובין הדרכים ישנו הפרש טופוגרפי של כ-4.5 מ'. דרומית למגרש המגורים קיים שטח למבנה ציבור ('חוס') ושביל בייעוד דרך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	ברנפלד שמעון	14	
תל אביב-יפו	ברנפלד שמעון	10	
תל אביב-יפו	ברנפלד שמעון	12	
תל אביב-יפו	ברנפלד שמעון	8	
תל אביב-יפו	דרך הטייסים	12	
תל אביב-יפו	דרך הטייסים	6	
תל אביב-יפו	דרך הטייסים	8	
תל אביב-יפו	דרך הטייסים	10	

שכונה יד אליהו, תל-חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	700, 711	725
6164	מוסדר	חלק	15-16, 116-117, 119	89, 118

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	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ ג / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה תכנית תא/ ג / 1.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע / 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 2411	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2411 ממשיכות לחול.	3665		05/06/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 880	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 880 ממשיכות לחול.	1177	1748	29/04/1965
תא/ K	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ K ממשיכות לחול.	143	677	22/02/1951



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			צבי גבאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי גבאי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		03/05/2016	צבי גבאי	01/02/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	בינוי	29/08/2018	צבי גבאי	22/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09/07/2018	עמוס אוניר	01/07/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	טבלאות איזון והקצאה	13/09/2017	איל טדי הראל	21/02/2017	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח	13/09/2017	איל טדי הראל	21/02/2017	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים - חו"ד מקצועית וסקר עצים	12/05/2016	צבי פרליס	10/05/2016	15		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - מצב קיים	10/05/2016	צבי פרליס	10/05/2016	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - מצב מוצע	30/04/2018	צבי פרליס	22/03/2018	2	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 המסמכים המחייבים.



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
מייצג בא כח	מייצג בא כח, טל גולדשטיין			ע.ט התחדשות עירונית לישראל (דרך הטייסיס) בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוסטילד	11	073-7962606	03-6207424	tgif.gold@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל גולדשטיין		ע.ט התחדשות עירונית לישראל (דרך הטייסיס) בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוסטילד	11	073-7962606	03-6207424	tgif.gold@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרו קיימת לישראל	ירושלים	הקור הקיימת	1	02-6707485		AnatG@kkl.org.il
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	02-5456163		a-tel- avivmerkaz@land.g ov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל-אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247258		baram_r@mail.tel- aviv.gov.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	תיאור	סוג
maryola@netvision.net.il		03-6312643	6	דרך הטייסים (2)	תל אביב-יפו			מרילה בלס	נציג החוכרים	חוכר
sarit.malachi@bezeqint.net			10	דרך הטייסים (3)	תל אביב-יפו			שרית מלאכי	נציג החוכרים	חוכר
tonerm1@bezeqint.net			10	דרך הטייסים (3)	תל אביב-יפו			תומר מלאכי	נציג החוכרים	חוכר
ronfrankl@gmail.com		03-5050091	10	דרך הטייסים (4)	תל אביב-יפו			יונינה פרנקל	נציג החוכרים	חוכר
yossi@hbb.co.il		03-6967272	3	פריש דניאל	תל אביב-יפו	הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'		יוסי קליין	עו"ד - מיופה כח מטעם חלק מהחוכרים	אחר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: החוכרים הרשומים לעיל הם הנציגים הנבחרים של החוכרים (בעלי הזכויות בנכס). עו"ד יוסי קליין ממשרד הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות', הינו מיופה כח מטעם החוכרים (בעלי זכויות בנכס).

(1) כתובת: קרית הממשלה

ת.ד. 7246.

(2) כתובת: גוש 6164, חלקה 16, תת-חלקה 5.

(3) כתובת: גוש 6164, חלקה 117, תת-חלקה 23.

(4) כתובת: גוש 6164, חלקה 117, תת-חלקה 8.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רישון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צבי גבאי	17219	קו מיתאר בע"מ	תל אביב-יפו	שרי דוד המלך	1	03-5252130		km@kavmita ar.co.il
מהנדס אורחי bsc	יועץ תחבורה	עמוס אוניר	28440	אופק הנדסת תנועה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7706000		office@ofec-eng.co.il
	שמאי	איל טדי הראל	610	טדי שמאות וניהול בע"מ	פתח תקוה	שחם (1)	30	03-6093320		eyal@teddy.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
horeshsh@za hav.net.il		03-6731334	1	לוי	רמת גן	חורש שאול	260	שאול חורש	מודד	
zvi.perlis@g mail.com		08-9461516	7	אחד העם	רחובות	אומדה - שמאות מקרקעין וחקלאות		צבי פרליס	אגרונום	M.A , B.Sc
km@kavmita ar.co.il		03-5252130	1	שד' דוד המלך	תל אביב- יפו	קו-מתאר	3492953	שרי רוזן	אדריכל	אדריכלית

(1) כתובת: בית השחם.



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
דירה גדולה	דירה ששטחה העיקרי, כהגדרתו עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, הינו לכל הפחות 90 מ"ר.
דירה קטנה	דירה ששטחה העיקרי, כהגדרתו עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, הינו לכל היותר 71 מ"ר.
תקנות	תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970
תקנות סטיה ניכרת	תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

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 נערכת מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 ומטרתה לקדם התחדשות עירונית באמצעות הריסת 3 בנייני מגורים, הכוללים 72 יח"ד, ובמקומם בניית מבני מגורים בבניה מרקמית, בגובה שלא יעלה על המותר לבניין גבוה על-פי התקנות, וכולל עד 260 יח"ד. לאור הגדלת הצפיפות, יוקצו שטחים ציבוריים בנויים לצרכי ציבור, במסגרת מבני המגורים. בנוסף, על-מנת להקל על עומס התנועה בכניסה וביציאה לשכונה, התכנית כוללת הוראות לחיבור תנועה והולכי רגל חדש בין רח' ברנפלד לדרך הטייסים (באמצעות פניות ימינה בלבד).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הריסת 3 מבני מגורים (רחוב הטייסים 6, 8, 10).
- הסדרת תוואי ורוחב דרך חדשה בין רחוב הטייסים לרחוב ברנפלד.
- מתן הוראות בניה בתחום התכנית לבנית עד 260 יח"ד, בבנייה מרקמית, ובגובה שלא יעלה על המותר לבניין גבוה על-פי התקנות, ובגובה של עד 9 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- קביעת הוראות לשטחים בנויים לצרכי ציבור המשולבים בבנייני המגורים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, שלא בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401, 402
דרך מוצעת	301
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	101
להריסה	דרך מאושרת	402, 401
להריסה	מגורים	101
מבנה להריסה	מגורים	101
ציר אופניים	דרך מאושרת	401
ציר אופניים	דרך מוצעת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	6,842	55.62
בנייני ציבור	2,284	18.57
דרך מאושרת	2,834.75	23.04
שביל להולכי רגל	341	2.77
סה"כ	12,301.75	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,876.67	23.38
דרך מוצעת	871.13	7.08
מבנים ומוסדות ציבור	1,995.98	16.23
מגורים	6,557.97	53.31
סה"כ	12,301.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים וחדרי שירות כגון: מועדון דיירים, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, חדר אשפה, חדרים טכניים וכו'. 2. במסגרת מבני המגורים, הקצאת שטחים (בהתאם לטבלה 5) לצרכי ציבור. שטחים אלה יישמשו לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותי בהתאם לשיקולי עיריית ת"א. 3. חניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. חריגה בגובה המבנה תתאפשר כל עוד המבנה לא יעלה על המותר לבניין גבוה על-פי התקנות, דהיינו: עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר, ולא יותר מ- 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, בכל בניין. 2. תתאפשר בניית קומת קרקע בגובה של עד 6 מ' עבור לובי כניסה, חדרים וחללים טכניים. החללים הטכניים לא יבואו במניין הקומות. 3. מיקום השטחים הציבוריים הבנויים הינו על-פי נספח הבינוי המנחה. תכנון שטחים אלה יעשה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ואישורה. שינויים במבנה ו/או המבנים, אשר מותירים את מיקום השטחים, לא יהוו שינוי לתכנית זו. 4. גובה הקומות ייקבע בהתאם למדיניות העירונית. 5. שטחי הציבור הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע והיו בכניסה נפרדת ומבואה נפרדת. מערכות תשתית נפרדות ככל הניתן. לשטחים הבנויים יתווספו שטחי חוץ שיהיו צמודים להם בשטח של 200 מ"ר לפחות, וחניות בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת מתן היתר הבנייה. 6. כדי לאפשר ניתוק פיזי בין שטחי הציבור הבנויים שבקומת הקרקע לבין קומת המגורים הראשונה, ניתן יהיה לבצע, מעל שטחי הציבור הבנויים, חלל טכני, שגובהו 1.80 מ', למעבר מערכות. חלל טכני זה לא יספר במניין הקומות המותרות על-פי תכנית זו. 7. לא תתאפשר הצמדת חצרות פרטיות בחזיתות הצמודות לרחוב הטייסים ולרחוב ברנפלד ולדרך המוצעת בתא שטח 301. 8. גובה גדרות בנויות ו/או קלות, הפונות לדרכים ולשטחים המשותפים (דהיינו: זיקות ההנאה ולב המתחם), יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות. 9. תמהיל הדירות: לפחות 20% מהדירות, יהיו דירות קטנות, כהגדרתן בתכנית זו. לפחות 10% מהדירות, יהיו דירות גדולות, כהגדרתן בתכנית זו.
ב	חניה
	1. בתא שטח 101 יתוכנן חניון תת-קרקעי ע"פ תקן החנייה כפי שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבנייה. 2. מיקום הכניסה לחניה התת-קרקעית, יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה המוצע. סטיה מהמיקום המסומן, אפשרית באישור אגף התנועה העירוני, במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי. 3. החניה לאופניים תוסדר במסגרת החניון. ניתן לאשר חנית אופניים במחסנים דירתיים ששטחם גדול מ- 6 מ"ר.



4.1	מגורים
ג	קווי בנין 1. קווי הבניין - קווי הבניין המצויינים הנם מקסימליים. תותר נסיגה מקווים אלו : לשצ"פ - 0 לרחוב הטייסים - 4 מ' לדרך המוצעת בתא שטח 301 - 0 לרחוב ברנפלד - 1 מ'. קו בנין עילי לקירוי הקשיח שמעל לחצר השטחים הציבוריים הבנויים וקו בנין למרפסות - 0. 2. מרווח בין גמלוני הבניינים, כמסומן בנספח הבינוי : א. לאורך הדרכים - 8 מ'. לא יותר חיבור בין המבנים בקומות השונות. ב. לשצ"פ - 8 מ' או 0. 3. מרווח בין ביניינים בחזיתות הפונות למרכז המתחם - 15 מ', כמסומן בנספח הבינוי. 4. בתחום הבינוי הציבורי, תותר הבלטת קירוי קשיח (בין קומת השטח הציבורי לקומות המגורים שמעליה), של עד 3 מ' מקו חזית הבנין, ובלבד שלא יבלוט מעבר לקו הבנין לשצ"פ ומעבר לקו הבנין העילי לרחוב ברנפלד.
ד	זיקת הנאה 1. במפלס הקרקע, ישאר מעבר פתוח ממזרח למערב כשביל הולכי רגל, המקשר בין רח' ברנפלד לבין רח' הטייסים, ובין רחוב ברנפלד לשצ"פ שמצפון לקו הכחול. זיקת הנאה תרשם בהתאם. 2. מיקום סופי של השבילים וזיקות ההנאה ומספרם, יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שרוחב המעבר שבזיקת ההנאה לא יפחת מ- 2 מ'. 3. גובה המעבר הפנוי בזיקת ההנאה יהיה 4 מ' לפחות.
ה	היקף אחסון 1. תותר הקמת מחסנים דירתיים בהתאם להוראות תכנית ע-1 2. בחלל קומת הכניסה של כל בנין, תותר הקמת עד שני מחסנים דירתיים במידה וחלל מבואת הכניסה מאפשר זאת. 3. סה"כ כל המחסנים הדירתיים בבנין לא יעלה על מס' הדירות בבנין. 4. תותר הקמת מחסנים למבנה הציבור, במסגרת שטחי השירות המותרים ונקובים בטבלה 5.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים בהתאם לתכנית תא/ צ (507-0271700).
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכנית תא/ צ (507-0271700).
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. השימושים המותרים על-פי החוק. 2. כבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, ריהוט רחוב וכו'.

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1. השימושים המותרים על-פי החוק.
	2. כבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, ריהוט רחוב וכו'.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מורכבות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל שטח (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות						
(6) 3120 (8) 200	(5)	(4)	(3) 9 (7)	(2) 36	39	260	(1) 85	16000	770	7400	18530 200	6558	101	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	

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

הערה ברמת הטבלה:

1. כל הזכויות והוראות הבניה בתא שטח 201 הן על-פי תכנית תא/ צ (507-0271700)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תת"ק.
- (2) הערך מתחם למטר מקסימום, הערה: מעל מפלס כניסה קובעת.
- (3) יתאפשר נידוד שטחים בין הקומות, לרבות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד שלא יהווה שינוי בסך שטחי הבניה, וששטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על רח"ק.
- 4.
- (4) עפ"י ע"1/.
- (5) עפ"י סעיף 4.1.2 ג - קווי בנין.
- (6) הערך מתחם למ"ר מקסימום, הערה: שטח הגוזזטרט יהיה עד 14 מ"ר, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטרטאות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות. עלה שטחן של גוזזטרטאות על 14 מ"ר, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
- (7) כלול במניין קומות המגורים.
- (8) חצר צמודה.

6. הוראות נוספות



תכנית זמין
מונה הדפסה 62



תכנית זמין
מונה הדפסה 62



תכנית זמין
מונה הדפסה 62

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מהנדס העיר תהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תוכנית זו. 2. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים למבנים ומוסדות ציבור לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. 3. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מהנדס העיר או מי מטעמו, רשאים לאשר שינוי ועידכון הבינוי המוצע, בכפוף להוראות טבלה 5. 4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, הסדרי חניה להעלאת והורדת נוסעים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. אישור פתרון חדרי האשפה לאצירת פסולת על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.	
6.2 חניה	6.2
1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה 2. החניה תהייה כולה תת קרקעית. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה להעלאת והורדת נוסעים בסמוך לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101, שיוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע, במפלס הקרקע. 3. כל מקומות החניה כפי שיידרשו מתוקף תוכנית זו יהיו בתחום המגרש. החניה להעלאת והורדת נוסעים כאמור בס"ק 2 לעיל, ניתן לתכנן בתחום זכות הדרך ברח' ברנפלד או בתחום זכות הדרך המוצעת. 4. תוקצה חניה לאופניים ע"פ תקן החניה הארצי.	
6.3 בניה ירוקה	6.3
1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אירור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.	
6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
1. הקמת חדר אשפה בכל אחד מהבנינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבנין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי בשירות. 2. גודל החדרים, מס' המיכלים וגודלם, מיקום החדרים והגישה אליו/אליהם יתוכנן בהתאם להנחיות הגורמים הרלבנטיים בעיריית ת"א. 3. פתח חדרי האשפה יבנה במרחק של 1 מ' פנימה מקו התקרה שמעליו, וימוקם שלא כלפי חזית הרחוב, ובמרחק שיאפשר גישה נוחה לפינוי האשפה.	
6.5 איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	6.5
1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה	

6.5 איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתוכנית זו.	6.5
6.6 ניהול מי נגר 1. תכנית תת קרקעית- יש לשמור שהתכנית תתת קרקעית לא תעלה על 85% משטח המגרש, לטובת השהיית נגר עילי וחלחול, וכן שתילת עצים. 2. פתרונות ניהול מי הנגר יינתנו במסגרת מגרשי הבנייה וייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות העירוניות והמרחביות.	6.6
6.7 סטייה ניכרת 1. כל תוספת יחידות דיור בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. 2. כל צמצום בקווי בניין ו/או הקטנת מרווח בין מבנים בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. 3. כל תוספת קומות מעל הכניסה הקובעת בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. למען הסר ספק, קומת המגורים, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לניצול הפרשי מפלסים בטופוגרפיה, כמפורט בטבלה שבסעיף 5, לעיל, אינה מהווה סטייה לתכנית זו. 4. כל תוספת גובה מעבר ל-29 מ' בין מפלס הכניסה הקובעת למפלס הכניסה של הקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. 5. המרת שטחים עיקריים משימוש למרפסות (כנקוב בטבלה 5) לשימוש אחר, יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.	6.7
6.8 פסולת בניין פינוי פסולת הבנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בנין מחוז ת"א".	6.8
6.9 רישום שטחים ציבוריים 1. השטחים המיועדים למבני ציבור ודרכים והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המגורים, יירשמו בבעלות עיריית ת"א יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה (על-פי לוח ההקצאות) כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית. 3. השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המגורים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר. 4. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות על שם העירייה ללא תמורה השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש למגורים והחניות הצמודות להם (על-פי לוח ההקצאות) כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.	6.9
6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס 1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור. 2. השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתוכנית הפיתוח. 3. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש המגורים.	6.10

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

1. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין כמצוין לעיל ע"י מבקש ההיתר.
2. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 4.1.2 בציר מזורח-מערב.
3. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית ע"ב חוות דעת כפי שיידרשו.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. הבטחת הקמה ורישום בבעלות העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המגורים.
6. לפני הוצאת היתר בניה יש להמציא לאגף שפי"ע תכנית מפורטת עם סימון עצים לשימור/העתקה/כריתה וערך חליפי.

6.12

תשתיות

כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.13

חומרי חפירה ומילוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.
2. פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.14

הנחיות מיוחדות

רישום לפי תקנה 27 בתקנון המקרקעין בדבר חובת ניהול ואחזקת מבנים באמצעות חברת ניהול ואחזקה, שתדאג לרכוש המשותף בבנין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ניתן לממש את התכנית בבת אחת או בשלבים.