

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0776815

תא/ מק/ 4895 - התחדשות רחוב ברזיל

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

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0776815 תא/מק/ 4895 התחדשות רחוב ברזיל		
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
08/07/2020	220-0011	9 החלטה
15/12/2021	221-0025	11 החלטה
25/09/2024	224-0018	10 החלטה
25/06/2025	225-0013	3 החלטה
09/07/2025	225-0015	13 החלטה
24/12/2025	225-0024	17 החלטה
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		ליאור שפירא, עו"ד
		תאריך: הוצאה המקומית
		לתכנון ובניה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5001021223/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית של בתי המגורים שבדופן הדרומי של רחוב ברזיל ברמת אביב, באמצעות פינוי בינוי. התכנית תואמת את מסמך המדיניות של רמת אביב הוותיקה ואת תכנית המתאר העירונית תא/ 5000. הבינוי המוצע מורכב לסירוגין מבנין בגובה 15 קומות ומבנין מרקמי בגובה עד 8 קומות ברח"ק (ריצפה חלקי קרקע) 5. במגרשי המגורים יקבעו זיקות הנאה לציבור, אשר יאפשרו חציה בין רחובות ברזיל וליאון בלום, כפי שמתאפשר במצב הקיים.

התכנית מאפשרת הריסה ובניה כדלקמן :
במגרש המגורים המזרחי (תא שטח 101), ששטחו כ-4.5 דונם - הריסת 3 בנייני מגורים (שבהם 84 יחידות דיור קיימות) ובמקומם בניה של 2 מבנים בני 15 קומות, עם בינוי מרקמי בן עד 8 קומות.
במגרש המגורים המערבי (תא שטח 102), ששטחו כ-5.9 דונם - הריסת 4 בנייני מגורים (שבהם 112 יחידות דיור) ובמקומם בניה של 3 מבנים בני 15 קומות ו-4 מבנים בני עד 8 קומות.

התכנית קובעת זכויות בניה, כך שבמגרש המגורים המזרחי (תא שטח 101) תותר בניית עד 22,505 מ"ר (ברוטו) עבור 205 יחידות דיור, ובמגרש המערבי (תא שטח 102) תותר בנית עד 29,800 מ"ר (ברוטו) עבור 270 יחידות דיור.

התכנית כוללת סה"כ 475 יחידות דיור, מתוכן כ- 15% (71 יח"ד) יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת.

התכנית קובעת שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/ מק/ 4895 - התחדשות רחוב ברזיל
------------------------	-----------	-----------------------------------

מספר התכנית	507-0776815
-------------	-------------

שטח התכנית	13.207 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (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 180856

קואורדינאטה Y 668688

1.5.2 תיאור מקוםמצפון רחוב ברזיל
מדרום רחוב ליאון בלום**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	בלום ליאון	3	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	11	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	7	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	9	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	13	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	15	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	17	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	19	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	21	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	23	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	25	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	29	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	27	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	1	
תל אביב-יפו	בלום ליאון	5	
תל אביב-יפו	ברזיל	16	
תל אביב-יפו	ברזיל	34	
תל אביב-יפו	ברזיל	20	
תל אביב-יפו	ברזיל	22	
תל אביב-יפו	ברזיל	18	
תל אביב-יפו	ברזיל	24	
תל אביב-יפו	ברזיל	6	
תל אביב-יפו	ברזיל	26	
תל אביב-יפו	ברזיל	28	
תל אביב-יפו	ברזיל	12	
תל אביב-יפו	ברזיל	30	
תל אביב-יפו	ברזיל	32	
תל אביב-יפו	ברזיל	8	
תל אביב-יפו	ברזיל	10	

תל אביב-יפו	ברזיל	14	
-------------	-------	----	--

רמת אביב א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6768	מוסדר	חלק	3-4, 19-20	

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 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/4. הוראות תכנית תמא/34 / ב/4 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>תא/ג/1</u>	החלפה		5705	3996		20/08/2007
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ח. הוראות תכנית תא/ח תחולנה על תכנית זו.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/ל</u>	החלפה		0			19/02/1953
<u>תא/ל/1</u>	החלפה		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, למעט זכויות בנייה.	5264	1594		15/01/2004
<u>507-0271700</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו. תא/מק/צ	7304	8757		18/07/2016
<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>תא/2173</u>	החלפה		3084			09/08/1984
<u>תא/2173/א</u>	החלפה		3778			01/07/1990
<u>תא/524</u>	החלפה		1012	1231		23/05/1963

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				מנדי רוטברד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מנדי רוטברד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	38	08/01/2026	רפאל איציק	18: 12 08/01/2026	מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון + טבלת הקצאה ואיזון + נספח שעבודים	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	09/01/2025	משה צור	17: 17 09/01/2025	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	05/01/2026	יעל בר מאור	18: 13 08/01/2026	נספח נופי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	26/11/2024	אסיה פפרנו	18: 24 08/01/2026	נספח תנועה	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 500	66	14/10/2020	רון לשם	00: 36 02/03/2021	חוות דעת סביבתית	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	08/01/2026	שמעון צוק	18: 15 08/01/2026	ניקוז - תשריט	לא
ניקוז	רקע	1: 1	19	08/01/2026	שמעון צוק	18: 16 08/01/2026	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
תשתיות	רקע	1: 1	8	13/12/2019	פפיש דוד	00: 43 02/03/2021	תשתיות מים וביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	28/11/2024	פפיש דוד	13: 14 01/12/2024	נספח תשתיות מים וביוב	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	59	07/01/2026	אדיר יעוז ופיקוח נופי בע"מ	18: 22 08/01/2026	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	07/01/2026	אדיר יעוז ופיקוח נופי בע"מ	18: 25 08/01/2026	סקר עצים - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/02/2021	משה צור	00: 44 02/03/2021	נספח מצב מאושר	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	דוא"ל
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מייצג בא כוח - מגרש מזרחי		שיפמן, ספיר, שטורם ושות' משרד עו"ד	תל אביב-יפו	השלושה	2	03-5289911	guy@3slaw.co.il
עו"ד	אחר	מייצג בא כוח - מגרש מערבי		מיתר עורכי דין	רמת גן	דרך אבא הלל	16	03-6103915	nirl@meitar.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632	meir@azorim.co.il
פרטי			בניין עיר ט.י.ג. בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9718900	sarel@acrogrp.com
פרטי			תדהר, אקרו, תפ אראל בצפון תל אביב, שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים (1)	2	09-9718900	doryp@tidhar.co.il

(1) כתובת: הכתובת הנ"ל של חב' אקרו.

חב' תדהר: התדהר 14 רעננה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מנדי רוטברד	105999	משה צור אדריכלים בוני	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-5450518	inbalg@mz-a.com

office@adir-nof.co.il			(1)	חגור	ערים אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	אגרונום	
itsik@ktap.co.il	03-6961250	36	נמל תל אביב	תל אביב- יפו	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	1188	רפאל איציק	שמאי	
yaelb@berabim.co.il	04-8440832	42	האסיף	בנימינה- גבעת עדה	יעל בר מאור סטודיו לאדריכלות נוף		יעל בר מאור	יועץ נופי	אדריכלית נוף
office@papish.co.il	03-6041125	5	ברנדיס	תל אביב- יפו	א.פיש ושות' מהנדסים יועצים בע"מ		פיש דוד	יועץ תשתיות	מהנדס
shl@shl.com	02-6427684	36	הנטקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	
Moty@medva.co.il	03-6443667	3	הברזל	תל אביב- יפו	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	368	אריה פישמן	מודד	
asia@matan-eng.co.il	03-5625919	20	בית הלל	תל אביב- יפו	מ.ת.ג. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	79220	אסיה פפרנו	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
office@hydrology.co.il	03-5739754	3	בזל	פתח תקוה	צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ		שמעון צוק	יועץ	הידרולוג

(1) כתובת: ת.ד. 309.

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
גג ירוק	קטע גג המאפשר גינון על גבי מצע מנותק בעומק נטו 15 סנטימטרים לפחות. הגג הירוק הוא חלק אינטגרלי מרצפת הגג וכולל מערכות איטום וניקוז מיוחדות.
דירות להשכרה בהישג יד (לתקופה מוגבלת (דב"י)	דירות להשכרה, בבעלות ובניהול אחדים, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה, במהלכה לא תותר מכירה ו/או העברת בעלות חלקית. כלל יחידות הדיוור להשכרה יהיו במחיר מופחת בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בגין יעוד יחידות הדיוור כ"דיוור להשכרה". לא יותר שימוש לאכסון מלונאי/תיירות.
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים	שטחי בנייה שיירשמו בבעלות משותפת וישמשו עבור מעונות יום, משחקיה, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, בריכת שחיה משותפת וכדומה.
תוכנית עיצוב	תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח

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**

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי והגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע - מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת שימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.
- קביעת שטחי בניה - קביעת זכויות בניה למגורים, ובהם דיוור בר השגה, מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
- קביעת סה"כ 475 יחידות דיוור, שבהן 71 יחידות דיוור להשכרה לתקופה מוגבלת.
- קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים.
- קביעת גובה הבניה.
- קביעת קווי בנין, גובה ומספר קומות.
- קביעת הסדרי תנועה ותקן חניה.
- קביעת תנאים להיתר בניה.
- קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור.
- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה שלא בהסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים	102, 101	בלוק עץ/עצים להעתקה
מבנים ומוסדות ציבור	401	בלוק עץ/עצים לכריתה
שטח ציבורי פתוח	603, 602	בלוק עץ/עצים לכריתה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים	101	בלוק עץ/עצים להעתקה
מבנים ומוסדות ציבור	401	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים	102, 101	בלוק עץ/עצים לכריתה
שטח ציבורי פתוח	603	בלוק עץ/עצים לכריתה
מבנים ומוסדות ציבור	401	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים	102, 101	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	603, 602	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור	401	מבנה להריסה
מגורים	102, 101	מבנה להריסה
שטח ציבורי פתוח	603, 602	מבנה להריסה
מבנים ומוסדות ציבור	401	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מגורים	102, 101	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח ציבורי פתוח	603, 602	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,003	7.59
מגורים א'2 - משנה 4	11,742	88.91
שטח ציבורי פתוח	462	3.50
סה"כ	13,207	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,238.38	17
מגורים	10,427.51	79.21
שטח ציבורי פתוח	498.48	3.79
סה"כ	13,164.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
א. מעל מפלס הכניסה הקובעת: - מגורים, שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. - יחידות דיור להשכרה לתקופה מוגבלת ודיור בהישג יד. - שטחים משותפים לרווחת ופנאי הדיירים בזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר. - יותרו בריכות שחיה ציבוריות בכל המפלסים ובכל הבניינים על פי התקנות. - מתקנים טכניים. ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: - בהתאם לתכנית ע-1 - יותרו מחסנים דירתיים. - שטחים משותפים לרווחת הדיירים.	א. מעל מפלס הכניסה הקובעת: - מגורים, שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. - יחידות דיור להשכרה לתקופה מוגבלת ודיור בהישג יד. - שטחים משותפים לרווחת ופנאי הדיירים בזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר. - יותרו בריכות שחיה ציבוריות בכל המפלסים ובכל הבניינים על פי התקנות. - מתקנים טכניים. ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: - בהתאם לתכנית ע-1 - יותרו מחסנים דירתיים. - שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
הוראות	4.1.2
א. קו בנין: - כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. - תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו הבנין לכיוון דרום (רח' ליאון בלום). - לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין, לכיוון צפון (רח' ברזיל). ב. מרתפים: - לפי ע' 1. - תישמר רצועה מגוננת ברוחב 2 מ' ובעומק 1.5 לפחות בחזית הבנין לרח' ברזיל. ג. גובה: - סה"כ גובה הבנין, כולל המתקנים הטכניים, לא יעלה על 58 מ' מפני הקרקע. ניתן לחרוג מגובה זה עבור עגורנים זמניים, באישור רשות תעופה אזרחית טרום תחילת הבניה. - גובה הלובי יהיה עד 6 מ', בכל הבניינים - דירות המגורים, כולל הדירות בקומת הקרקע, יהיו בגובה של עד 3.8 מ' ברוטו, למעט דירות הפנטהאוז, בהן יתאפשר גובה גבוה יותר. - במגרש המזרחי (101) בניית 2 בניינים בעלי שני אגפים, אגף גבוה בן עד 15 קומות ואגף נמוך בן עד 8 קומות עם שתי כניסות נפרדות לכל אגף במגרש המערבי (102): בניית 3 בניינים בני 15 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות. - המרחק בין הבניינים יהיה לפחות 6 מ'. ד. מתקנים טכניים, מעקות על הגג: - גובה מתקנים טכניים על הגג העליון יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 6.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג עבור מבנים של 8 קומות, ועד 7.5 מ' עבור מגדלים בגובה 15 קומות. בכל מקרה, גובה הבנין לא יעלה על 58 מ' מפני הקרקע. - תהיה חובה להסתיר את המערכות הטכניות על הגג הלא מקורה.	א. קו בנין: - כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. - תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו הבנין לכיוון דרום (רח' ליאון בלום). - לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין, לכיוון צפון (רח' ברזיל). ב. מרתפים: - לפי ע' 1. - תישמר רצועה מגוננת ברוחב 2 מ' ובעומק 1.5 לפחות בחזית הבנין לרח' ברזיל. ג. גובה: - סה"כ גובה הבנין, כולל המתקנים הטכניים, לא יעלה על 58 מ' מפני הקרקע. ניתן לחרוג מגובה זה עבור עגורנים זמניים, באישור רשות תעופה אזרחית טרום תחילת הבניה. - גובה הלובי יהיה עד 6 מ', בכל הבניינים - דירות המגורים, כולל הדירות בקומת הקרקע, יהיו בגובה של עד 3.8 מ' ברוטו, למעט דירות הפנטהאוז, בהן יתאפשר גובה גבוה יותר. - במגרש המזרחי (101) בניית 2 בניינים בעלי שני אגפים, אגף גבוה בן עד 15 קומות ואגף נמוך בן עד 8 קומות עם שתי כניסות נפרדות לכל אגף במגרש המערבי (102): בניית 3 בניינים בני 15 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות. - המרחק בין הבניינים יהיה לפחות 6 מ'. ד. מתקנים טכניים, מעקות על הגג: - גובה מתקנים טכניים על הגג העליון יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 6.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג עבור מבנים של 8 קומות, ועד 7.5 מ' עבור מגדלים בגובה 15 קומות. בכל מקרה, גובה הבנין לא יעלה על 58 מ' מפני הקרקע. - תהיה חובה להסתיר את המערכות הטכניות על הגג הלא מקורה.



ה. תכסית :

1. תכסית הבינוי מעל לקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרשים.
2. תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח מגרש.

ו. דירות בקומות הקרקע :

1. בתחום התכנית לא יותרו דירות גן.
2. דירות בקומת הקרקע יוכלו לכלול משטח יציאה לחצר או מרפסת מוגבהת ממפלס החצר בקונטור שלא יחרוג מהיטל המרפסת שמעל, כלומר עד 14 מ"ר ולא יותר מ-12 מ"ר ממוצע לדירה. מעבר לאמור לא תותר הצמדת שטח חצר לבעלות פרטית.
3. דירות הקרקע יפנו לרח' ליאון בלום.
4. דירות קרקע אשר פונות לכיוון רח' ברזיל, יהיו במפלס מוגבה מהרחוב בכ-1 מ', הגישה לדירות אלו תהיה מחדר המדרגות.

ז. גגות מגוננים ("ירוקים") :

1. גגות המבנים המרקמיים (בני עד 8 קומות) יהיו גגות ירוקים לשימוש משותף של הדיירים.
2. תכסית השטח המגונן בגג העליון לא תפחת מ-40% משטחו.
3. תתאפשר מבואת יציאה בשטח של עד 20 מ"ר עם הפרגולות על הגג הירוק, ו/או מעבר באמצעות גשר מהבניין השכן.
4. מיקום מבואת היציאה מהגג ו/או הגשר ושילוב פרגולות יאושרו במסגרת תכנית העיצוב.
5. תותר הצבת קולטים סולריים על הגגות הירוקים.

ח. פיתוח סביבתי :

1. במקומות בהם יינטעו עצים, תובטח רצועת שתילה עבור בתי גידול בעומק 1.5 מטרים ככל הניתן, כפי שיתואם במסגרת תכנית העיצוב. לפחות 50% מתכסית תקרת המרתף הפנוי מבנייה מעל הקרקע, תהיה בעומק של 1.5 מ'.
2. הפיתוח סביב המבנים יהיה במפלס המלווה את מפלס הרחובות הגובלים.
3. תישמר רצועה קדמית לא מבונה של 2 מ' לטובת גינון ונטיעות.
4. לא יותרו גדרות, למעט גדר חיה על פי פרט שיאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי
5. יוגדרו מעברים עם זיקות הנאה לטובת הציבור בין רח' ברזיל לרח' ליאון בלום, ברוחב 4 מ' כל אחד, אשר ייקבעו סופית בתכנית עיצוב. בתא שטח 101 יהיה לפחות מעבר אחד ובתא שטח 102 יהיו לפחות 2 מעברים.

ט. תמהיל יחידות דיור :

1. בהתאם למפורט בהוראות לטבלה 5 סעיפים ד, ה, ז.
2. תמהיל יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח יהיה זהה לתמהיל יחידות הדיור הכולל בתכנית, למעט יחידות דיור גדולות מ-100 מ"ר (ברוטו).
3. יחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח תהיינה זהות ליתר יחידות הדירות מבחינת חומרי גמר, עיצוב הפתחים, חלוקת החדרים, עיצוב חזיתות, שטחי מרפסות וכד'.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	על פי תכנית תא/ מק/ צ (507-0271700)

4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. עפ"י תכנית תא/ מק/ צ' כולל הנחיות לפרגולות וחניה. 2. ככל הניתן, יתאפשר מעבר חופשי מצפון לדרום כהמשך לשביל מס' 2426, בין רחוב ברזיל לרחוב ליאון בלום.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים פיתוח גנני, ריהוט רחוב, פרגולות ומצללות (בתחום ובתכנית שייקבעו במסמך העיצוב האדריכלי), מתקני מים כגון: בריכה אקולוגית ו/או מזרקה, ספסלים, ברזיות ושטחי פנאי, מתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני תאורה וכדומה. כמו כן יותר מעבר תשתיות תת-קרקעי ומעבר רכב חירום ותחזוקה.
4.3.2	הוראות בינוי יותרו מצללות או סככות צל, בתכנית של עד 40% מהשטח הפתוח, אשר יכולות להיות בעלות גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות. מיועד למעבר הולכי רגל.



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		מרפסות-בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות						
מגורים	מגורים	101	4501	(1) 15600	6905	23052	205	58	15	6	(2)
מגורים	מגורים	102	5960	(3) 21800	8000	29529	270	58	15	6	(2)
מגורים	<סך הכל>		10461	37400	14905	(4) 52581	475	58	15	6	5700
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		2246	6756	2252	(5)					

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

הוראות טבלה 5:

א. בכל אחד מתאי השטח למגורים, ניתן יהיה להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים העיליים לשטחי שירות על- ותת-קרקעיים בעת הוצאת היתר בניה.

ב. ניתן יהיה להמיר עד 10% מסך שטחי השירות העיליים לשטח עיקרי בעת הוצאת היתר בניה.

ג. קווי בניין כמסומן בתשריט.

ד. שטח ממוצע ליחידת דיור: 77 מ"ר עיקרי.

ה. לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח קטן מ-45 מ"ר עיקרי.

ו. מכלל יחידות הדיור בתכנית, 15% יוגדרו כדירות להשכרה ארוכת טווח (דב"י). בתא שטח 101 יקבעו לפחות 31 יח"ד כאמור ובתא שטח 102 יקבעו לפחות 40 יח"ד כאמור. הפחתה ממספר יחידות הדב"י

בכל מגרש תהווה סטיה ניכרת.

ז. תמהיל יחידות הדיור להשכרה לתקופה מוגבלת יהיה זהה לתמהיל יחידות הדיור הכולל בתחום התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 200 מ"ר על קרקעי עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.

(2) מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת התחומה בשלושה קירות, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. סגירת מרפסות או גג היא אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התכנון והבניה (התשכ"ז 1967). תרשם הערת אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

(3) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 270 מ"ר על קרקעי עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.

(4) השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מתחת לכניסה הקובעת מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.

(5) לפי תא/ ע" 1.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א. תכנית הבינוי העיצוב והפיתוח למגרשי המגורים תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. כללי:

- א. הצגת העמדת המבנים במגרש, נפחי הבינוי, גובה ומספר הקומות, עיצוב החזיתות (פתחים, מרפסות וגזוזטראות, מסתורים טכניים ועוד) חומרי הגמר, ופרטי הבניין העקרוניים.
- ב. הצגת תכניות עקרוניות לקומות הקרקע, לקומות הטיפוסיות, ולקומות הגג והמרתף.
- ג. מיקום דירות דב"י בבניינים תועדף קביעתם בבניה המרקמית.
- ד. פריסת השימושים בבניין, הסירקולציה ומיקום הגישות למבנה: מיקום הכניסות לבניין להולכי רגל וכניסת הרכבים למרתף החניה.
- ה. תכנית פיתוח לשטחים הפרטיים בין הבניינים.
- ו. תיאום חתכי רחוב לרחוב ברזיל ולרחוב ליאון בלום והשתלבות הפיתוח הנופי שבמתחם מגרשי המגורים ברחובות אלה.
- ז. קביעת מעברים עם זיקת הנאה בכל אחד מתאי השטח.
- ח. אישור סקר עצים מעודכן ובחינת הבינוי ביחס לעצים קיימים במגרש.
- ט. במסגרת תכנית העיצוב יוקפד על נפחי בניה וחומריות צנועים ב"רוח" השכונה על מנת לאפשר גמישות, ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב לכל מגרש בנפרד.
- י. קביעה סופית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.

2. פיתוח החצר והקשר בין המגרש לסביבתו - הצגת הפיתוח הנופי בהיקף הבנין:

- א. הצגת תיאום בין מפלסי הפיתוח למפלסי המרחב הציבורי הגובל.
- ב. מיקום אזורי הגינון ותכנית הנטיעות במגרש.
- ג. בגינון מעל מרתף יוצג בית גידול מספק לעצים.
- ד. הצגת תחום החצר הפנימי ממרתפים כלפי הרחוב.
- ה. פתרונות ניקוז, השהייה וחלחול מי נגר בתחום המגרש.
- ו. מיקום רחבות כיבוי אש, פתחי אוורור מרתפים, ברז מים ראשי וכיוצא בזה.

3. שטחי שירות ומערכות טכניות:

- א. הצנעת מופע של מערכות טכניות וחדרים טכניים כלפי המרחב הציבורי וכלפי החזית החמישית (בגגות). הצגת פתרון פינוי וסילוק אשפה, כולל אשפה למחזור.
- ב. הפרדה פיזית בין שטחים בשימוש למגורים לשימושים אחרים: בין מערכות התנועה להולכי רגל, בין אזורי החניה של השימושים השונים ובין שטחי השירות והתפעול.

4. יישום עקרונות בניה ירוקה:

הצגת מענה לדרישות סביבתיות בהתאם לנספח בניה ירוקה, תקן ישראלי לבניה בת-קיימה ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו. שילוב פתרונות להתייעלות אנרגטית, מחזור וייצור אנרגיה במבנה, מקומות חניה לרכב דו-גלגלי בתחום המגרש, בדיקות הצללה, רוח, תכנית לניהול מי נגר ועוד.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

- א. תקן החניה במגרשי המגורים יהיה 1:0.8 או על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבין השניים. תקן החניה יהיה תקן מקסימום.

ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
ג. תותר התקנת מתקני חניה תת-קרקעים. הכניסה למתקנים אלה תהיה ללא תוספת רמפות מהרחובות.
ד. תותר הצבת מתקני אופניים מעל לקרקע, בתחום הפיתוח.
ה. חניות האופניים יסודרו כך שיהיו נגישים ומאובטחים, מיקומן הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה לא יותרו חניות אופניים במסגרת תקן בתוך מחסנים פרטיים, אלא במחסן משותף במרתפי החניה בסמיכות לגרעין הבנין ובקומת הקרקע.
לפחות מחצית מחניות האופניים ימוקמו בקומת הקרקע, חלקם בחצר וחלקם בחדרי עגלות.
ו. מיקום סופי של הרמפה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
ז. יתאפשר מתן זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע ממגרש 101 עבור כניסה למרתף חניה במגרש הגובל ממזרח.



מרתפים

6.3

א. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר מהמפורט בתכנית ע/1 אם הדבר דרוש לצורך תפקוד הבנין (כגון: מתקני כפל חניה, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו-מכניות וכד').
ב. יבוצעו הכנות לעמדות טעינה חשמליות בהיקף שיקבע במסגרת תכנית העיצוב.

זכות מעבר

6.4

א. יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
ב. בשלב תכנית העיצוב האדריכלי יקבעו מעברים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים, ובלבד שישמר המעבר בין רחוב ברזיל לרחוב ליאון בלום.
ג. בתא שטח 101 תהיה לפחות מעבר אחת ברוחב 4 מטרים.
ד. בתא שטח 102 יהיו לפחות שני מעברים ברוחב 4 מטרים כל אחד.
ה. תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לשטח זיקת ההנאה.
ו. תיקבע זכות מעבר לרכב עבור חלקה 40 הגובלת ממזרח.



איכות הסביבה

6.5

א. תנאי למתן להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת לנושא איכות הסביבה אשר תכלול:
1. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
2. הצגת פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה.
3. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות וההצללה מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה בשלב מסמך עיצוב אדריכלי.
4. תכנון למערכות האוורור ומנדוף של כל בניין. נושא אוורור חניונים יתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה, פתחי אוורור לא יופנו אל שטחים ציבוריים, כגון מדרכות, שטח ציבורי פתוח, שטחים ציבוריים, תותר הכנסת אוויר במקומות אלו. פירי אוורור מהחניון יתואמו בשלב הגשת מסמך עיצוב אדריכלי.
5. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי משרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ב. מניעת מטרדים סביבתיים:
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה שילוב הוראות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות בניה.





ג. אשפה : 1. יש להקים חדר אשפה ומיחזור בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. הפיתרון יפורט במסמך עיצוב אדריכלי ובאישור שרותי תברואה של עיריית תל אביב-יפו. ד. בניה ירוקה : 1. המבנים יעמדו בתקן ישראלי 5281 בדרגה של שני כוכבים או גבוהה יותר או דירוג Silver LEED V4. המבנים בתחום התכנית יעמדו בדירוג B או גבוה יותר, כאשר כל יחידות המגורים יתוכננו לעמידה בדירוג C או גבוה יותר. 2. נושאי בניה ירוקה ודירוג אנרגטי ייבחנו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי, כגון עמידה בדרגה של שלושה כוכבים, ו/או הטמעת מאפיינים נוספים של תכנון בר-קיימא. נושאים אלה ייבחנו בתיאום עם המחלקה לתכנון בר קיימא בעיריית תל אביב-יפו.	
6.6 רישום שטחים ציבוריים א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית לאחר ביצוע האישורים הנדרשים. ג. זיקות ההנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.	
6.7 איחוד וחלוקה א. סימון איחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית, כפי שמופיע בתשריט. ב. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.	
6.8 ניהול מי נגר תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש. יותרו לפחות 15% מכל מגרש שטחים במקטעים רציפים פנויים לחלחול מסך כל תחום התכנית. השטחים פנויים לחלחול אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים) בהתאם להוראות תמ"א/ 1.	
6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה הגבלות בניה בגין תמא/2-4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה : על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה, לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקי ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	
6.10 פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.	

6.11	תשתיות
	א. יתאפשר ריכוז אשפה במפלט בקרקע ובמפלט 1- אך יובהר כי הפינוי יהיה מהקרקע בלבד. ב. פתרון האשפה יפורט ויאושר במסגרת תכנית עיצוב.

6.12	תנאים בהליך הרישוי
	א. תנאים לבדיקה מרחבית: 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרשי המגורים, על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1. ניתן להכין תכנית עיצוב אדריכלי לכל מגרש בנפרד. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת לנושא איכות הסביבה. 3. שילוב הוראות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע עבודות הבניה. ב. תנאים להגשת בקשה להיתר: 1. הצגת הסכם דב"י חתום. 2. הבטחת הקמתן של יחידות דב"י, רישומן בבעלות אחודה וניהולן לפי הוראות התוספת השישית לתקופה של לפחות 25 שנים מיום האכלוס בפועל, לרבות התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב-2011. 3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה הצגת כתב התחייבות לעניין קרן תחזוקה, להבטחת תחזוקה שוטפת של דירות המגורים, שיבטיח סיוע לחלק מבעלי הזכויות הזכאים למשך 10 שנים. ב. תנאים למתן היתר בניה: 1. תאום התכנון עם הרשות לאיכות הגנת הסביבה בעיריית תל אביב-יפו, ויתר הגורמים המאשרים. 2. מתן התחייבות להבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה והבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של שטחי חלקת המקור המקושרת לתא השטח שעליו מבוקש ההיתר. 3. אישור רשות התעופה. 4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 או LEED והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 5. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, בתא השטח שעליו מבוקש ההיתר. 6. ניתן להוציא היתרים נפרדים לכל אחד מהמגרשים במתחמים השונים ללא תלות בתכנית העיצוב ו/או בהיתר של יתר המגרשים.

6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	א. רישום בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בבעלות העירייה, יהיה תנאי לאישור אכלוס לאחד מהפרויקטים שיבנה על מגרש 101 או 102, אשר יאוכלס אחרון מבין השניים. ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי בתא השטח שבו מבוקש האכלוס. ג. הקמה בפועל של יחידות הדיוור להשכרה לתקופה מוגבלת ורישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב-2011.

6.14	הוראות פיתוח
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37