

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0273706

בנק החקלאות

תל-אביב

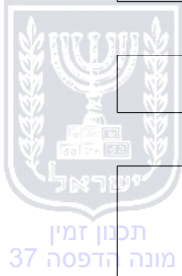
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מבנה בנק החקלאות תוכנן ע"י שולמית ומיכאל נדלר. המבנה הנו בעל חשיבות היסטורית ואדריכלית היות ובניין בנק החקלאות נמצא בתחום ההכרזה, ולאור ערכיו האדריכליים הוחלט לשמר, לשקם ולשפץ את המבנה בתאום מחלקת השימור בעירייה וזאת במטרה לחשוף את הערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.

המבנה הקיים הנו בן 4 קומות (קרקע+3). למבנה יתווספו עוד 2 קומות בקונטור הקומה הקיימת. בהתאם למדיניות התכנון לאזור, קומת הקרקע תהיה למסחר, והקומות העליונות למגורים. ע"מ שלא לפגוע במבנה, מוצע פתרון חניה בשיתוף עם חלקה סמוכה ברחוב קריית ספר, תוך הגדרת זיקת הנאה בין המגרשים. בחלקה ברחוב קריית ספר יוקם מבנה מגורים בן 6 קומות (כולל קומות קרקע וגג). התכנית תואמת לעקרונות התכנית הכוללנית תא/ 5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
בנק החקלאות	ומספר התכנית	

מספר התכנית	507-0273706
-------------	-------------

שטח התכנית	1.642 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

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 179600
קואורדינאטה Y 664150

1.5.2 תיאור מקום

צומת החשמונאים קרליבך (החשמונאים 83), ורחוב קריית ספר 16א

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7099	מוסדר	חלק	21, 27-30	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/ 307	0

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/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0		22/08/1976
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו. תמ"א 38 על שינוייה.	5397	2640	18/05/2005
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
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תתל/ 71 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ב. הוראות תכנית תתל/ 71 / ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144	23/05/2017
תא/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על בניין קריית ספר.	5264	1594	15/01/2004
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137		18/12/1984
תא/ 30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 30 ממשיכות לחול.	764		03/03/1938
תא/ מק/ 2710	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 ממשיכות לחול.	4540	4366	03/07/1997
תא/ 307	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 307 ממשיכות לחול.	430	1099	29/07/1955
תא/ G	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ G ממשיכות לחול.	1097		11/06/1964
תא/ 58	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 58 ממשיכות לחול.	976		04/01/1940
תא/ 286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 286 ממשיכות לחול.	216	473	28/02/1952
תא/ 543	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 543 ממשיכות לחול.	791	2115	15/09/1960

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 637	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 637 ממשיכות לחול.	783	1999	11/08/1960
תא/ 879	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 879 ממשיכות לחול.	1462		11/07/1968
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב לנושאי תיעוד, שימור ותחזוקה תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על מבנה בנק החקלאות.	3275		28/11/1985



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				ארז אלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ארז אלה		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה			16/10/2018	עירד שרייבר	16/10/2018	נספח תנועה	לא
בינוי	מנחה	1: 100		16/10/2018	ארז אלה	16/10/2018	נספח בינוי מנחה	לא
שימור	מנחה	1: 1	221	15/06/2015	דן מרקוס	22/01/2018	תיק תיעוד מנחה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	22/06/2015	ניזאר אבו-עאקל	02/08/2016		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
	פרטי			יוניון נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	074-7155599	074-7155590	office@uniongroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוניון נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	074-7155599	074-7155590	office@uniongroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב-יפו	(1)		03-6951496		office@hqa.co.il
	מודד	ניזאר אבו-עאקל	1211		ערערה	(2)		04-6358339	04-6358399	3dmap2010@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ	דן מרקוס			תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	20 א			marcus.dan@gmail.com
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת: עליית הנוער 2 תל אביב.

(2) כתובת: ת.ד. 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
בניין קריית ספר	בניין מגורים חדש ברחוב קריית ספר 16א' - תא שטח 2.
מבנה בנק החקלאות	מבנה לשימור בתא שטח 1

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**

קביעת הוראות עיצוב, בינוי, פיתוח ושינוי ייעוד למבנה בנק החקלאות, לשם הבטחת שימור המבנה, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה, וכן קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה למבנה מגורים חדש ברחוב קריית ספר, בסמיכות לבנק החקלאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מ'אזור מסחרי' לייעוד 'מגורים ומסחר' בתחום חלקות 27-30 בגוש 7099 - "בנק החקלאות", כולל שימוש מסחרי פתוח לציבור בקומת קרקע ובחלל הכפול.
- קביעת הוראות לשימור מבנה בנק החקלאות על ידי מניעת פגיעה, שיקומו, שיפוצו וחיזוקו. לא תותר הריסתו.
- קביעת זכויות בניה למבנה בנק החקלאות: זכויות מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 לתוספת 2 קומות מגורים. מונה הדפסה 37
- שימור חללי מבואות וגרם מדרגות הראשי, וקביעת קומת קרקע מסחרית, והחלל הכפול באטריום מבנה בנק החקלאות
- קביעת הוראות פיתוח ושימוש לחצר בניין בנק החקלאות.
- קביעת הוראות בינוי לתוספת המוצעת בשתי הקומות במבנה בנק החקלאות.
- קביעת הוראות לחניה ולזיקת הנאה לחניה למבנה בנק החקלאות ולבניין קריית ספר.
- קביעת זכויות בנייה ומספר יח"ד לבניין קריית ספר.
- שינוי קו בניין לבניין קריית ספר לצורך שיפור תכנון ויצירת חזית 'קדמית' לחצר בנק החקלאות.
- תכנון בתי גידול בחצרות בין המבנים בעומק של לפחות 1.5 מ' מתחת למפלס הפיתוח.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	264	16.22
מסחר	1,364	83.78
סה"כ	1,628	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	263.31	15.94
מגורים ומסחר	1,388.25	84.06
סה"כ	1,651.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים במבנה בנק החקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים מסחר בקומת הקרקע וביציע הינו חובה ויהיה פתוח לציבור הרחב כולל החלל הכפול. בשטחי המסחר בקומת הקרקע יתאפשרו מזנונים ובתי אוכל. יותר שימושי תעסוקה משרדים ומלונאות בקומות שמעל לקרקע. שטח עיקרי בקומת המרתף העליונה על פי הקבוע בתכנית המרתפים ע'.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה בנק החקלאות ישוקם וישומר ע"פ המפורט בסעיף 4.1.2 ב' השימור, להלן. לא תותר הריסתו של המבנה לשימור. למבנה יוספו 2 קומות ועד לסך של 6 קומות (קרקע+5). גובה קומת תוספת (מעל בניין בנק החקלאות) יהיה 3.5 מ' מרצפה לרצפה. בקומת הקרקע יתאפשרו השימושים הבאים: <p>א. יחויב שימוש מסחרי. בחלל הגלריה המהווה חלק מקומה זו, יתאפשר שימוש למסחר או משרדים, ובלבד ששימוש זה לא יפגע באופיו של החלל הכפול.</p> <p>ב. יתאפשר שימוש למבואות, לובי</p> <p>ג. יתאפשרו חללים טכניים באופן מצומצם אשר ימוקמו בחדרים אחוריים בסמוך למעלית ולגרמי המדרגות האחוריים.</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר המרת שטחים מעיקרי לשירות ללא שינוי מסך השטחים הכולל. החזית המסחרית בקומת הקרקע, תהיה פתוחה לציבור הרחב. חצר המבנה תפותח כחלק משימושי המסחר בקומת הקרקע ותהיה פתוחה לציבור הרחב אף היא כחלק מהשימוש המסחרי. תמהיל ושטח יח"ד ממוצע ייקבעו לעת תכנון מפורט להיתר. עומק ערוגה גננית יהיה כ 1.5 מ'. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתת"ל 71 ב' כ"תחום רצועת המסילה" או כ"תחנה תת-קרקעית". לא יותר שימוש בעוגנים בתחום רצועת המתע"ן כל עוד לא הושלמו עבודות הרק"ל. לאחר גמר ביצוע עבודות הרק"ל, יותר שימוש בעוגנים בכפוף לביצוע בדיקה הנדסית. לאחר שזו תראה היתכנות לשימוש בעוגנים, יותר השימוש בכפוף להסכם עם חברת נת"ע.
ב	<p>שימור</p> <p>מבנה בנק החקלאות ישומר ע"פ הנחיות מחלקת השימור ובהתאם להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> הוראות תכנית השימור תא/ 2650/ ב' לעניין תיעוד, שימור ותחזוקה יחולו על המבנה. המבנה ישוקם ע"פ הנחיות מח' שימור. חיזוק הבניין, במידה וידרש, ייעשה באופן מסוה במסגרת הנפח הקיים ובשום מקרה לא יחרוג ממסגרת המעטפת הקיימת וללא פגיעה בחללי המבואות וגרם המדרגות הראשי. שימור מעטפת המבנה וכל החללים הציבוריים בקומת הקרקע כולל החלל הכפול, ומבואה ראשית בכל הקומות. המרפסות הקיימות יישארו פתוחות, לא יתאפשרו תוספות בינוי המרחיבות את מרפסות הבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מגורים ומסחר	4.1
<p>לשימור ותוספות בינוי מעבר לקונטור הבניין לשימור.</p> <p>5. תשתיות בתחום המגרש יהיו מוסוות בתת הקרקע, במפלס הגג עד גובה המעקה או בתחום נפח המבנה. תשתיות בתחום המגרש לא יוצמדו למבנה לשימור.</p> <p>6. לא תותר הקמת חצרות אנגליות או חצרות מונמכות.</p> <p>7. גובה מרבי לבניין (ימדד ממפלס הכניסה הקובעת) :</p> <p>א. מעקה הגג לא יעלה על 21.9 מ' .</p> <p>ב. גג עליון : לטובת פיר מעלית בלבד, לא יעלה על 23.0 מ'.</p> <p>8. מתקנים טכניים ישולבו מתחת לגובה המעקה, במרתפים או בחצרות בצורה נסתרת ומוצנעת תוך מתן אפשרות לתחזוקה נאותה ובטיחותית ושמירה על ערכיו האדריכליים של המבנה .</p> <p>9. שימור החללים הציבוריים כולל החלל הכפול , מבואות וגרם המדרגות הראשי בכל הקומות המקוריות של המבנה.</p> <p>גרם המדרגות הראשי (ע"פ תיק התיעוד) יהיה המשכי לקומות החדשות.</p> <p>למעט הנ"ל, יותרו שינויים בפנים המבנה לצורך התאמתו לשימושים החדשים ללא פגיעה בערכי המבנה, ובהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>התכנית נערכת ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38. זכויות הבניה למבנה בנק החקלאות נקבעו ע"פ מצב מאושר מתכנית 307 (2182 מ"ר = 160%), להן התווספו זכויות מתוקף תמ"א 38.</p>	ג
מגורים	4.2
שימושים	4.2.1
<p>שימושים בבניין קריית ספר :</p> <p>מגורים</p> <p>שטח עיקרי בקומת המרתף העליונה על פי הקבוע בתכנית המרתפים ע"1.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מס' הקומות המרבי יהיה - קרקע+4 קומה חלקית ששטחה לא יעלה על 50% משטח הגג .</p> <p>2. קומת הגג החלקית תהייה בנסיגה של 3 מ' לחזית קידמית ו 2 מ' לחזית אחורית.</p> <p>3. תותר המרת שטחים עיקריים לשירות וללא שינוי מסך השטחים הכולל.</p> <p>4. תמהיל ושטח יח"ד ממוצע ייקבע לעת תכנון מפורט להיתר.</p> <p>5. קו הבניין בפינה הקטומה (דרום מזרחית) יהיה 2 מ' .</p> <p>6. קו הבניין למרפסות יהיה 2.4 לרחוב קריית ספר ו-1 מ' לחצר בנק החקלאות. עומק המרפסות יהיה עד 1.6 מטר.</p> <p>7. לא יותרו יח"ד בקומת הקרקע ולא תותר סגירת חצר בקומת הקרקע.</p> <p>8. לא תותר חפירת חצר אנגלית בתחום המגרש.</p> <p>9. הבינוי בקומת הקרקע יהיה למטרות המשמשות את כלל דיירי הבניין כגון : מבואה, מעליות, חדר אשפה וכד'. דלתות וסגירות של תשתיות יופנו לחזיתות הצד.</p> <p>10. קומת הקרקע תכלול רצועה מפולשת בעומק 3 מ'.</p> <p>11. גובה קומת טיפוסית (מעל קומת הקרקע) יהיה 3.3 מ' ברוטו</p> <p>12. פיתוח הנוף במגרש יהיה בהתאמה ובראייה כוללת עם פיתוח החצר בתא שטח 2 (מבנה בנק</p>	א

מגורים	4.2
החקלאות), באישור מחלקת השימור.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ומסחר	1	1382	2850 (1)	1065 (2)	1091 (3)	5456 (4)	767 (5)	47	39 (6)	28 (7)	6	6	2.5 (8)	8 (8)	8 (8)	468	
מגורים	2	260	474 (9)	159 (10)	211 (11)	1056 (12)	720 (5)	43	7 (13)	35 (14)	6 (15)	6	2.5 (16)	2.5	2	4 (17)	108

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:

- א. בתא שטח 1 יוקצו לפחות 480 מ"ר לטובת שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- ב. ראו הוראות התכנית בנוגע לקווי הבניין בקריית ספר וקו הבניין בפינה הדרום מזרחית.
- ג. תותר המרת שטחים מעיקרי לשירות ללא שינוי מסך השטחים הכולל.
- ד. שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר ליח"ד. שטח המרפסות הסופי יהיה בהתאם למספר יח"ד שיבוקש בהיתר הבנייה, ולגבי תא שטח 1 - בכפוף להנחיות מחלקת השימור. כל שימוש בשטח זה שאינו עבור מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: תתאפשר המרה של שטחי המגורים, כולם או חלקם, לשימוש מלונאי..
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ע"פ ע 1 80% משטח מגרש כפול קומה אחת.
- (4) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ע"פ ע 1 80% משטח מגרש כפול 5 קומות.
- (5) חושב משטח חלקה רשום.
- (6) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (7) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (8) קו הבניין העל קרקעי לבניין לשימור ולתוספות הבינוי הינו ע"פ הבניין הקיים.
- קו הבניין התת קרקעי כמסומן בתשריט- קו בנין 0 לכיוון המגרשים ברחוב קריית ספר. לכיוון הבניין לשימור יקבע קו הבניין בתאום וע"פ הנחיות מחלקת השימור..
- (9) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (10) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (11) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ע"פ ע 1 80% משטח חלקה רשום כפול קומה אחת.

(12) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: ע"פ ע 1 80% משטח חלקה רשום כפול 5 קומות.

(13) הערך מתיחס ל מקסימום.

(14) הערך מתיחס ל מקסימום.

(15) קרקע+4+ קומה חלקית ששטחה לא יעלה על 50% משטח הגג.

(16) 2 מ' בפינה הדרום מזרחית.

(17) לכיוון קריית ספר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית ומחלקת השימור. התכנית תתייחס בין השאר לנושא פתרונות אקוסטיים למבנה ובמבנה, ולפתרון אוורור החניונים באופן שלא יהווה מטרד למשתמשים בחצר וברחובות הסובבים.
2. אישור תכנית פיתוח נופי לתאי השטח 1,2 ע"י הוועדה המקומית ומחלקת השימור.
3. אישור מחלקת השימור לתיק תיעוד מפורט למבנה בנק החקלאות.
4. חו"ד מהנדס בניין, אשר תפרט את האמצעים לשמירה על יסודות המבנה בתא שטח 1, לרבות התייחסות לגבול החניון התת קרקעי.
5. תנאי בהיתר למבנה המגורים בתא שטח 2 הכולל חניות בתת קרקע תא שטח 1, יהיה פרוט אופן ההגנה על המבנה לשימור, ללא פגיעה בערכיו.
6. כל היתר בנייה יכלול פרוט דרישות הפיתוח לרבות מימוש חלקי בתחום התכנית.
7. תאום עם מחלקת התברואה, אגף תכנון צוות מרכז ובאישור מחלקת השימור.
8. תאום עם נת"ע.
9. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
10. בקשה להיתר תכלול פרוט לנושא שילוט עבור המבנה לשימור.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

1. הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם.
2. שימור עצים, העתקתם או כריתתם ע"פ סימונם בתשריט, תיעשה ע"פ כל דין.

6.3**סטיה ניכרת**

הקלות במס' הקומות, קווי בניין, זכויות בנייה מעבר לקבוע בתכנית זו ושימוש בשטח המרפסות למטרה שאיננה מרפסות יהוו סטייה ניכרת.

6.4**חניה**

1. החנייה תהייה בתת הקרקע.
2. לא תתאפשר חנייה תפעולית.
3. יתאפשר שימוש במתקן חנייה מכני לרבות מעלית לרכב.
4. הכניסה לחנייה לבניין בקריית ספר ולמבנה בנק החקלאות תהייה מרחוב קריית ספר, בתוואי המעבר בין המגרשים תקבע זיקת הנאה הדדית כמפורט בתשריט.
5. בכדי לא לפגוע במבנה בנק החקלאות תתאפשר חנייה תחת חצר בנק החקלאות.
6. יתאפשר תקן חנייה מופחת.
7. יתאפשרו עד 5 קומות חניון תת"ק וכ-32 חניות. תותר תוספת חניות ע"י קומות נוספות או ע"י מתקנים.
8. החניות ישרתו הן את דיירי תא שטח 1 והן את דיירי תא שטח 2.
9. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ מהחניונים התת קרקעיים למפלס הרחוב.

6.5**זיקת הנאה**

1. תיקבע זיקת הנאה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, על מנת לאפשר גישה ושימוש בחניה התת קרקעית לשני המגרשים, כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה תירשם ע"פ כל דין.
2. תיקבע זיקת הנאה בין רחוב קרליבך לחצר מגרש בנק החקלאות, כמסומן בתשריט, במפלס הקרקע בלבד.



6.5	זיקת הנאה
	<p>3. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה בתחום תא שטח 1 יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס המקרקעין.</p> <p>4. שעות הפתיחה של השטחים שבתחום זיקת ההנאה מעל הקרקע ייקבעו על ידי הוועדה המקומית.</p>

6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי למתן היתר לבניין קריית ספר מכח תכנית זו יהיה הוצאת היתר הבניה לשימור מבנה בנק החקלאות.</p> <p>2. תנאי לאכלוס יהיה רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה ע"פ חוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית

