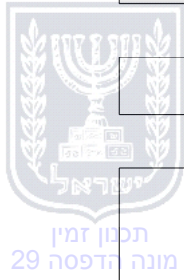


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0312827

תא/מק 4577 העברת זכויות בניה מנחלת בנימין 8 לרחוב הלל הזקן 14



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

בשטח התכנית ברחוב הלל הזקן 14 קיימת תחנת דלק אשר מהווה מטרד מבחינת איכות הסביבה. התחנה חוסמת אפשרויות פיתוח באזור ובסביבה הקרובה. התכנית מבקשת להסיר מפגע זה כדי לאפשר המשך פיתוח למגורים ומסחר בסביבה ללא התניות ומגבלות הנובעות מהימצאותה של תחנת הדלק, זאת על ידי שינוי יעוד השטח מ: מגרש מיוחד ליעוד תחנת דלק לשטח מגורים ומסחר על פי זכויות הבניה הנהוגות במקום. המבנה ברחוב נחלת בנימין 8 (המגרש המוסר) הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב נחלת בנימין 8, על ידי העברת זכויות למגרש המקבל הלל הזקן 14 (המגרש המקבל).



היקף השטחים העיקריים המועברים בתכנית:

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.12.2017 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 19.09.2017, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-1.167 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 450.04 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 07.10.2018 לשווי קרקע של 23,000 ש"ח למ"ר. בכללם:  
182.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה על פי תכניות תקפות.  
62.26 בגין תמריץ התלוי בשווי הקרקע.  
101.84 מ"ר בגין תמריץ שאינו תלוי בשווי הקרקע.  
103.85 בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.



בתכנית הנוכחית מועברים אל המגרש המקבל בהלל הזקן סה"כ 154 מ"ר שטח עיקרי ועוד 50 מ"ר שטח שירות מהמגרש המוסר נחלת בנימין. תוספת שטחי שירות על-קרקעיים במגרש המקבל בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650ב': " שטחי שירות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם".

הוצא היתר לעבודות שימור, עבודות החלו וצפויות להסתיים תוך מספר חודשים.



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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק 4577 העברת זכויות בניה מנחלת בנימין 8 לרחוב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

הלל הזקן 14

ומספר התכנית

507-0312827

מספר התכנית

1.261 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

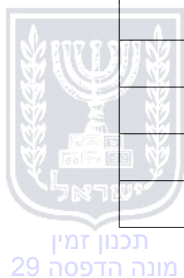
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	178409
	קואורדינאטה Y	664168

1.5.2 תיאור מקום  
תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט הכוללים את:  
הלל הזקן 14 גוש 7465 חלקה 32  
נחלת בנימין 8 גוש 6918 חלקה 5

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	גדרה	תל אביב-יפו
	14	הלל הזקן	תל אביב-יפו
	18	נג'ארה ישראל	תל אביב-יפו
	8	נחלת בנימין	תל אביב-יפו

שכונה כרם התימנים גבול אלנבי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	5	
7465	מוסדר	חלק	32	

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/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמא/ 18 על תיקוניה אך כן מבטלת ייעוד תחנת דלק שמופיעה בתמ"א.	0		22/08/1976
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
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/ 1200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1200. הוראות תכנית תא/ 1200 תחולנה על תכנית זו.	2123	1832	03/07/1975
תא/ 1680	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1680. הוראות תכנית תא/ 1680 תחולנה על תכנית זו.	2770	574	10/12/1981
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650/ ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 3440	החלפה	במגרש המקבל בלבד, התכנית זו מבטלת את תכנית תא/ 3440. לא תהיה אפשרות לאחד דירות.	5526	4150	10/05/2006
תא/ 39	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 39. הוראות תכנית תא/ 39 תחולנה על תכנית זו.	715		02/09/1937



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 44	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 44. הוראות תכנית תא/ 44 תחולנה על תכנית זו.	1142		20/11/1941
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו חלה רק על המגרש המקבל. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 541	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 541. הוראות תכנית תא/ 541 תחולנה על תכנית זו.	776	1820	14/07/1960
תא/ 675 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 675 א. הוראות תכנית תא/ 675 א תחולנה על תכנית זו.	1366		09/06/1967
תא/ 755	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 755. הוראות תכנית תא/ 755 תחולנה על תכנית זו.	1171	1618	01/04/1965
תא/ במ/ 3 / 2510	שינוי	לתכנית ממגרש מיוחד לתחנת דלק למגרש מגורים ומסחר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 3 / 2510 ממשיכות לחול.	4161	615	11/11/1993



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ במ/ 3 / 2510	החלפה	ביטול האפשרות להקמת תחנת דלק על פי תכנית מפורטת.	4161	615	11/11/1993

הערה לטבלה:

תכנית זו מתייחסת גם לתכנית תא/5000 - אישור על פי תכנית מתאר מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צדיק אליקים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צדיק אליקים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14/10/2018	צדיק אליקים	30/03/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	07/10/2018	לב ללציוק	16/07/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		04/10/2018	צדיק אליקים	16/04/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	עמוס וינברגר		באוהאוס הלל הזקן בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5243308	bauhaus@netvision.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמוס וינברגר		באוהאוס הלל הזקן בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5243308	bauhaus@netvision.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מגרש מוסר	שלומי הלר		פרויקט נ.ח 8 בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-5707440		sheller@fwmk-law.co.il
בעלים	מגרש מקבל	עמוס וינברגר		באוהאוס הלל הזקן בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154	03-5243308	bauhaus@netvision.net.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	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	40	03-6206001	03-6206002	tzadik@eliaki m-arch.com
	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab i.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	לב ללציוק	735622	ללציוק הנדסה בע"מ	פתח תקוה	בן יהודה	1	03-6770411	077-5494011	lelthuk@gma il.com

(1) כתובת : 2/66.



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 29



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 29

**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
דירת מגורים	דירת מגורים על פי הגדרתה בחוק המכר.
המגרש המוסר	מבנה לשימור נחלת בנימין 8
המגרש המקבל	הלל הזקן 14
חזית צידית במגרש המקבל	חזית המבנה הדרום מערבית הפונה למבנים צמודים.
חזית קדמית במגרש המקבל	שלושת חזיתות המבנה אשר פונות לרחובות נג'ארה ישראל, גדרה והלל הזקן.
שטח מסחרי	מסחר קמעונאי וגם שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ומשתלבים בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

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**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על ידי העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור, במגרש ברחוב נחלת בנימין 8 אל המבנה ברחוב הלל הזקן 14. קביעת הוראות ומגבלות בניה להקמת מבנה מגורים עם קומת קרקע מסחרית. שינוי יעוד במגרש המקבל מתחנת דלק לשטח למגורים ומסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד משטח מיוחד לתחנת דלק לשטח למגורים ומסחר.
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 8 למגרש המקבל ברחוב הלל הזקן 14.
  - 2.1 - מחיקת 131.9 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8.
  - 2.2 - תוספת 154 מ"ר עיקרי במגרש המקבל בהלל הזקן 14.
  - 2.3 - תוספת 50 מ"ר שירות במגרש המקבל בהלל הזקן 14.
3. קביעת הוראות והנחיות להריסת מבנים במגרש המקבל.
4. קביעת זכויות והוראות בניה למגרש המקבל בהתאם לתכנית המתאר תא 5000 ובכלל זה: שימושים, קווי בניין, תכנית, גובה ומס' קומות, צפיפות, גגות, מרפסות, מרתפים, מסחר, עיצוב אדריכלי, זיקות הנאה וקביעת תקן חניה.
5. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור במרווח בין קו בניין קדמי לגבול המגרש הפונה לרחובות הלל הזקן, גדרה ונג'ארה ברחוב 2.0 מ'.

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	582	46.15
תחנת דלק	679	53.85
סה"כ	1,261	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	587.37	46.38
מגורים ומסחר	679.19	53.62
סה"כ	1,266.56	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגרש מוסר : ללא שינוי.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>מגרש מוסר :</p> <p>זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 131.9 מ"ר.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>מגרש מקבל :</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר בקומת קרקע</p> <p>ג. תאסר הקמת חניון זמני בתחום תא השטח.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>מגרש מקבל :</p> <p>שטח הבניה הכולל יעמוד על 2,241 מ"ר הכוללים : שטח עיקרי של 1,487 מ"ר ו-550 מ"ר שטח שירות בתוספת 154 מ"ר שטח עיקרי ועוד 50 מ"ר שטח שירות מהמגרש המוסר בנחלת בנימין 8.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>מגרש מקבל :</p> <p>1. קו בניין קדמי לרחוב הלל הזקן יהיה 2 מטרים. קו בניין קדמי לרחובות גדרה ונג'ארה ישראל יהיה 2 מטרים. קו בניין צידי יהיה 2 מטרים.</p> <p>2. תותר הכללת גגון זיזי של עד 1.2 מטר מעל הרחוב בגובה שלא יפחת מ-3 מטרים מפני המדרכה, בהתאם לתקנות וכמפורט בנפסח הבינוי.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מגרש מקבל :</p> <p>תכסית :</p> <p>1. תכסית בקומת הקרקע תעמוד על עד 482 מ"ר ומהווה 71% משטח המגרש. שטח תכסית לא יכלול שטח מקורה ע"י גזוזטראות בקומה א.</p> <p>גובה ומספר קומות :</p> <p>2. מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות בתוספת קומת גג חלקית.</p> <p>3. גובה המבנה לא יעלה על 20 מטרים כולל מעקה הגג, כמפורט בנפסח הבינוי.</p> <p>4. גובה קומת הקרקע לא תעלה על 5 מטרים ברוטו מפני המדרכה במרכז החזית לרחוב.</p> <p>מספר יחידות דיור ותמהיל דירות :</p> <p>5. במבנה יתוכננו עד 23 יחידות דיור.</p> <p>6. 30% מסך הדירות יהיו בגודל שלא יפחת מ-80 מ"ר עיקרי+שירות ולא יעלה על 100 מ"ר עיקרי</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>+שירות. 70% מסך הדירות יהיו בגודל שלא יפחת מ-47 מ"ר עיקרי+שירות ולא יעלה על 80 מ"ר עיקרי+שירות. גגות: 7. תכנית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה (לא כולל מרפסות). 8. לא יותרו גגות משופעים/ רעפים. 9. נסיגות בגג עליון: בחזית צידית תותר הצמדת הגג עד מעקה הגג. בחזיתות הקדמיות שמירת נסיגה ברוחב 1.5 מ'. מרפסות: 10. בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות אשר מפורטים לעיל תותר תוספת לכל דירה של עד 8 מ"ר למרפסת אשר תיבנה בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין. עומק המרפסת לא יעלה על 1.2 מטר. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. בהתאם לתקנת המרפסות. מתקנים טכניים: 11. מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו על ידי מעקה קומת הגג למעט ארובות במידה וידרשו.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> מגרש מקבל: גגות: 1. לא יותרו גגות משופעים/ רעפים. 2. מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו על ידי מעקה קומת הגג למעט ארובה. מרפסות: 3. לא תתאפשר הקמתן של מרפסות קופצות/ מדלגות/ לסירוגין. 4. תותרנה מרפסות בחזית קדמית בשטח הבליטה המותרת 1.2 מטר ואורכן לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. 5. המרפסות תותרנה עבור הדירות החל מקומה שנייה, ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מטרים מעל המדרכה.</p>
ה	<p><b>מרתפים</b> מגרש מקבל: יותרו קומות מרתף על פי תכנית ע'1.</p>
ו	<p><b>מסחר</b> מגרש מקבל: 1. ברחוב הלל הזקן תחול חובה לחזית מסחרית. 2. לפחות 50% משטח תכנית קומת הקרקע ישמש למסחר. 3. חובת התקנת ארובה ומנדף עם פתח פליטה מעל גובה המבנה ובהתאם להנחיות רישוי עסקים ומשרד הבריאות.</p>
ז	<p><b>חניה</b> מגרש מקבל: לא יותרו חניות עבור שטחי המסחר.</p>



4.2	מגורים ומסחר
	<p>תקן החניה יהיה חניה אחת לכל יחידת דיור, כלומר 23 מקומות חניה.</p>
ח	<p><b>הריסות ופינויים</b>  מגרש מקבל:  בכפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b>  מגרש מקבל:  רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לקו הבניין הפונים לרחוב הלל הזקן, נגי'ארה וגדרה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								ש"ח	ע"ק	ש"ח	ע"ק							
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 24	34	23	71	543	3686	1249	197	(1) 600	1641	679	הלל הזקן 14	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(5) 2	(4) 2	3	(3) 5	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8) 582	נחלת בנימין 8	2		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת





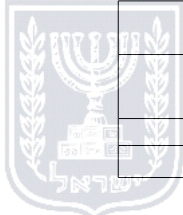
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
2 (7)	הלל הזקן 14	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	2 (7)	0 (6)
8 (8)	נחלת בנימין 8	2		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8 (8)	8 (8)

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

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

- (1) שטח המחושב על פי שטח של 12 מ"ר למרחב מוגן דירתי לכל דירה בתוספת שטחי מסדרונות, מבואות, חדרי שירות (אשפה וכיו) ומעברים משותפים. ככל שהבניין יבוצע עם מרחב מוגן קומתי, יתרת שטחי השירות תצטרף לשטחים העיקריים..
- (2) כולל מעקה הגג.
- (3) 4 קומות + קומת גג חלקית.
- (4) קו בניין קדמי לרחוב גדרה.
- (5) קו בניין קדמי לרחוב נג'ארה ישראל.
- (6) קו בניין 0 בקיר אטום, 2.80 מ' בקיר עם פתחים.
- (7) קו בניין קדמי לרחוב הלל הזקן.
- (8) ללא שינוי למעט החסרת 131.9 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>מגרש מקבל: 6.1.1 עיצוב הבניין וחומרי הגמר בהתאם להנחיות מרחביות. 6.1.2 ארובות יהיו פנימיות בלבד. גובהן יהיה עד 2 מ' מעל הקומה האחרונה של הבניין ו/או הקומה האחרונה של הבניינים הגובלים- הגבוה מביניהם.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>מגרש מקבל: 6.2.1 כל החניה תהיה תת קרקעית. 6.2.2 כניסה ויציאה מהחניה תהיה מהרחובות הגובלים, מלבד הלל הזקן, בצמוד לקו הבניין הצידי.</p>	
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>מגרש מקבל: 1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימוש באנרגיה ממקורות גז/ חשמל ו/או שימוש באנרגיה ממקור בלתי מתכלה, שימור אנרגיה (באמצעות מרכזי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכדומה), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר. 2. תנאי להיתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>מגרש מקבל: 1. תקני פליטה- תקני פליטה לרעש יהיה של אזור ג'. 2. רעש- מפלס הרעש עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 דציבל. 3. אסבסט- אלמנטים המיועדים להריסה- יש לבצע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה ולקבלת אישורה. 4. זיהום קרקע- יש לבצע בדיקות קרקע, גזי קרקע, ובדיקות מי תהום. 5. במידה וידרש גנרטור חירום- אין למקם אותו צמוד לדירת גן. תאסר התקנת ארובות חיצוניות מכל סוג שהוא. במידה וימוקם הגנרטור בתת קרקע יש לבנות פיר מרכזי וארובה לפליטת הגנרטור. הגנרטור יהיה בחדר אטום למניעת רעש וזעזועים או לחילופין ימוקם על הגג עם חופה אקוסטית ולהתקים ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג. בשום מקרה לא יהיה פיר משותף לגנרטור ולבתי אוכל.</p>	
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מגרש מקבל: 1. בפניו תחנת תדלוק ובנייה חדשה במקומה חלה חובת הפרדת היתרים, ועל כן יוגשו שני היתרים נפרדים- היתר לפירוק והריסת תחנת דלק והיתר לבניית מבנה חדש. ניתן להגיש בקשות להריסה ובניה מחדש במקביל. לא יינתן היתר בניה לפני קבלת היתר ההריסה. 2. תנאים להיתר הריסה:</p>	



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>2.1- קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע בדיקות גזי קרקע ותיאום מול רשות המים. לא יחלו בפעולות פירוק תשתיות התחנה והריסתה לפני קבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה וזימון נציגם לשטח במהלך ביצוע העבודות הנ"ל.</p> <p>2.2- ביצוע דיגום מוודא שכל הקרקע המזוהמת אכן פונתה לקבלת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה יהיה תנאי לניפוק היתר בניה למבנה המוצע.</p> <p>3. תנאים להיתר בניה:</p> <p>3.1- הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בקו בניין קדמי לרחובות נג'ארה, גדרה, הלל הזקן.</p> <p>3.2- קבלת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה להיתר הבניה.</p> <p>3.3- במידה וידרש איטום המבנה נגד חדירת גזי קרקע יש להמציא לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה את תכנית האיטום.</p> <p>3.4- יש לקבל את אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר למתקנים הטכניים (גנרטור חירום, מתקן חניה אוטומי).</p> <p>3.5- אישור הרשות לאיכות הסביבה בכפוף להכנת סקר סיכונים לשימוש בני אדם במרתפים במידה ואלה משמשים לשימוש אחר מלבד אחסנה.</p> <p>3.6- אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לעניין הבטחת צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חילחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים).</p> <p>3.7- בתקופה בין הריסת תחנת הדלק לבניית מבנה חדש תאסר הקמת חניון זמני בתחום תא השטח.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>מגרש מוסר:</p> <p>סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי הנחיות מחלקת השימור. על פי מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.</p> <p>היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>מגרש מקבל:</p> <p>רישום בפועל של זיקת הנאה לציבור בקו בניין קדמי לרחובות נג'ארה, גדרה, הלל הזקן והצגת הוכחה לפני תעודת אכלוס.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	

תחנת הדלק תהרס תוך 3 שנים מיום אישור התכנית. במידה ולא תבוצע הריסת תחנת הדלק בזמן זה תתבטלנה הוראות תוכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29