

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0366765

תא/מק/4642 העברת זכויות מבן ציון 25 לבגין 160-158 ולאיינשטיין 10



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה בשד' בן ציון 25 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת תא/ 2650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה בשד' בן ציון 25, על ידי העברת זכויות לשני מבנים: מבנה בדרך בגין 158-160 ומבנה ברח' איינשטיין 10. תוספת הזכויות במבנים המקבלים תיועד לתוספת שטחים עיקריים: בדרך בגין 158-160 תוספת שטח עיקרי לספא בקומה 2, וכן עבור תוספת שטחים עיקריים למשרדים בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם.

ברח' איינשטיין 10 תוספת שטחים עיקריים למסחר/הסעדה במפלס 4- (המפלס שמתחת למפלס הכניסה מכיוון רח' איינשטיין).

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 282.88 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור בשד' בן ציון 25 מתאריך 20/01/2019, עפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, תא/ 2650ב', ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/ 2650ב'. 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל בדרך בגין 158-160.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל בדרך בגין 158-160.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר למסחר/הסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור הינם 282.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31/01/2019. התחשיב חושב לפי שווי קרקע של קרקע 27,500 ש"ח/מ"ר לפי שומה מתאריך 20/01/2019.

במבנה המוסר בשד' בן ציון 25 יתרת השטחים להעברה הינה 282.88 מ"ר כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

57.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 142.0 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4201 ולאחר העברה של 133.96 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4451, ולאחר העברה של 96.60 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4483). 104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. 21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. 99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. (כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר.)

סטטוס המבנה לשימור:

המבנה בשד' בן ציון 25 קיבל אישור איכלוס וגמר בניה בתאריך 29/05/2016 לאחר שהושלמו בו עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס' 15-0495 מתאריך 29/06/2015. מדובר בהארכת תוקף להיתר מס' 13-0863 משנת 2013, ההיתר כולל שינוי שימוש לבית מלון. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01/01/2007.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4642 העברת זכויות מבן ציון 25 לבגין 158-160
ולאיינשטיין 10

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

507-0366765 מספר התכנית

6.694 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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 180937
 קואורדינאטה Y 665265

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מוסר - שד' בן ציון 25 : חלקה 54, גוש 6904 (מבנה לשימור)
 מגרשים מקבלים - דרך בגין 158-160 : חלקה 404, גוש 6110 (מגרש הצעירים) ורחי
 איינשטיין 10 חלקה 33, גוש 6885

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	איינשטיין	10	
תל אביב-יפו	דרך בגין	158	
תל אביב-יפו	דרך בגין	160	
תל אביב-יפו	שד' בן ציון	25	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	404	
6885	מוסדר	חלק	33	
6904	מוסדר	חלק	54	

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

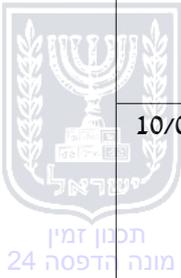


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
04/01/1940		976	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 58. הוראות תכנית תא/ 58 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 58
05/04/1962	1203	922	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 678. הוראות תכנית תא/ 678 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 678
24/06/1982	2350	2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מ. הוראות תכנית תא/ מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ מ
28/11/1985		3275	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ג
14/11/2002	540	5129	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2712 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2712



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 תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 2774	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2774. הוראות תכנית תא/ 2774 תחולנה על תכנית זו.	5441	4302	27/09/2005
תא/ מק/ 3848	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3848. הוראות תכנית תא/ מק/ 3848 תחולנה על תכנית זו.	6264	5394	10/07/2011
תא/ 3954	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו.	6813	5903	05/06/2014
507-0154963	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/ 4201 מס' הוראות 507-0154963. תכנית תא/מק/ 4201 מס' הוראות 507-0154963 תחולנה על תכנית זו.	6834	6683	10/07/2014
תא/ 2650 / ב	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650ב. לרבות השינויים שקבעה בתוכניות הראשיות.	7001	3966	08/03/2015
507-0317594	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/ 4451 מס' 507-0317594. הוראות תכנית תא/מק/ 4451 מס' 507-0317594 תחולנה על תכנית זו.	7212	3769	24/02/2016



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/04/2016	5355	7253	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/4483 מס' 507-0290544. הוראות תכנית תא/מק/4483 מס' 507-0290544 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0290544
20/03/1969		1514	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1043. הוראות תכנית תא/1043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/1043
27/03/1969		1515	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1111. הוראות תכנית תא/1111 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/1111
19/04/1973	1	1912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1205. הוראות תכנית תא/1205 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/1205
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג/1. הוראות תכנית תא/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ג/1
19/02/1953		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ל. הוראות תכנית תא/ל תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ל
21/10/1993	172	4151	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/במ/9/1111 א/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/במ/9/1111/א/1

הערה לטבלה:

תכניות מאושרות לשד' בן ציון 25 ולדרך בגין 160 - 158 ולאיינשטיין 10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יוסי סיון			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	22: 18 18/12/2019	יוסי סיון	26/11/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מצב מאושר 1 שד' בן ציון 25	19: 49 17/12/2019	יוסי סיון	07/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר 2 דרך בגין 158-160	19: 49 17/12/2019	יוסי סיון	07/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר 3 רח' איינשטיין 10	19: 51 17/12/2019	יוסי סיון	26/11/2019	1	1: 500	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
	פרטי			חברת י.ע.י.ל	תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il
	פרטי			חב' מלון ריגינסי ירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il
	פרטי	לביא דניאל			תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il
	פרטי	ברכה פסטג			תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת י.ע.י.ל	תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שד' בן ציון 25			בנייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	בלפור	44	03-5668001		info@whitecity.co.il
בעלים	שד' בן ציון 25			תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (1)	36	03-5668001		
בעלים	דרך בגין 158-160			עיריית תל-אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	69	03-5217280		

(1) כתובת : ת.ד. 50306.

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	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיוון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000		renanas@m-y-s.com
	מודד	יאיר שילה	580	שילה יאיר מיפוי ומדידות	כוכב יאיר	(1)		09-7493048		y-shilo@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 152.

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
מגרש מוסר	המגרש ובו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' בן ציון 25
מגרשים מקבלים	המגרש בדרך בגין 158-160 קומה 2 וכן קומות 3, 4, 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם בהתאם להיתר מס' 16-0179 מתאריך 07/04/2016 והמגרש ברח' איינשטיין 10 מפלס 4- בהתאם להיתר מס' 18-0980 מתאריך 12/02/2019
תכנית השימור	תכנית תא/ 2650ב'

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 ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ממגרש מוסר בשד' בן ציון 25 למגרשים מקבלים בדרך בגין 158-160 וברח' איינשטיין 10, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה בהגבלות מחמירות ממבנה לשימור ע"פ תכנית השימור בהגבלות מחמירות שבשד' בן ציון 25 למגרש מקבל שבדרך בגין 158-160 ולמגרש ברח' איינשטיין 10 לפי סעיף 62א(ג).
- 1.1 מחיקת 282.88 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש מוסר.
- 1.2 תוספת זכויות במגרש המקבל בדרך מנחם בגין 158-160 :
- 1.2.1 תוספת 1,149.26 מ"ר עיקרי במגרש מקבל, מתוכם 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2
- 1.2.2 תוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי משרדים למימוש בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל תוספת שטח בחיבור ביניהם.
- 1.3 תוספת זכויות במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10 : תוספת 163.23 מ"ר לשטח עיקרי למסחר/הסעדה מפלס 4-.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור במגרש מוסר בהתאם להוראות מחלקת השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות סעיף 10.7 בתכנית השימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	800, 700, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	800

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	511	7.63
אזור מסחרי מגורים	2,571	38.41
מרכז עסקים ראשי	3,612	53.96
סה"כ	6,694	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,676.14	100
סה"כ	6,676.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ביחס למגרש המוסר : בהתאם לתוכניות המאושרות. ביחס למגרשים המקבלים : בהתאם לתוכניות המאושרות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>מגרש מוסר</p> <p>זכויות והוראות הבניה במגרש מוסר הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.</p> <p>לאחר אישור תכנית זו לא תיוותר יתרת זכות עתידית.</p> <p>מגרשים מקבלים</p> <p>זכויות והוראות הבנייה במגרש מקבל בדרך מנחס בגין 158-160 הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 1,149.26 מ"ר עיקרי.</p> <p>זכויות והוראות הבנייה במגרש מקבל ברח' איינשטיין 10 הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 163.23 מ"ר עיקרי.</p>
ב	<p>בנין לשימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור ביחס למגרש המוסר :</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור שימור המבנה בוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>ביחס למגרש מקבל בדרך בגין 158-160 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת שטח 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומות 3 , 4 , ו 5 בשני המגדלים כולל תוספת שטח בחיבור ביניהם. כולל תוספת שטח בחיבור ביניהם. 2. 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2. <p>ביחס למגרש מקבל ברח' איינשטיין 10 :</p> <p>תוספת שטח 163.23 מ"ר עיקרי למסחר/הסעדה במפלס 4-, בכל מקרה לא תותר תוספת יחיד בשטח זה.</p> <p>3. נספח הבינוי מחייב לנושא מיקום תוספת זכויות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3612	דרך בגין 158- 160	600	תעסוקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	511	שד' בן ציון 25	800	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	2571	איינשטיין 10	700	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המקבל אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, תוספת 1,149.26 מ"ר עיקרי מתוכם 27 מ"ר לספא בקומה 2 ו 1,122.26 מ"ר עיקרי למשרדים בקומות 3- 4- 5 בשני המגדלים כולל תוספת שטח בחיבור ביניהם.
- זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.
- זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המקבל אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, תוספת 163.23 מ"ר עיקרי למסחר/הסעדה במפלס 4-.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

ביחס למגרשים המקבלים:

רישום הערה: הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ- 7 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24