



תכנית מפורטת מספר מק/תא/3478
"לילנבלום 12 - התבור 26" - תכנית בסמכות הועדה המקומית

שינוי מספר 3 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר מספר 1200
שינוי מספר 3 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר מספר 44
שינוי מספר 1 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר מספר 38

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מק/תא/3478 "לילנבלום 12 - התבור 26", המהווה שינוי מספר 3 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר מספר 1200 שינוי מספר 3 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר מספר 44 על שינוייה ושינוי מספר 1 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר מספר 38 על שינוייה להלן: "התכניות הראשיות".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 2.1 5 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית"
 - 2.2 תשריט ערוך בקנה מידה של 1:250, להלן "התשריט".
 - 2.3 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית והכולל את
 - חלקה 5 בגוש 6923 - לילנבלום 12
 - חלקה 6 בגוש 7228 - התבור 26
4. גבולות התכנית: לילנבלום 12 - בצפון: רחוב לילנבלום בדרום: יהודה הלוי 9 במזרח: לילנבלום 14 והיכל התלמוד 2 ו-4 במערב: לילנבלום 10 התבור 26 - בצפון מזרח: התבור 28 פינת קלישר וקלישר 22 בדרום מערב: התבור 24 בדרום מזרח: מוהליבר 23 ו-21 א' בצפון מערב: רחוב התבור
5. שטח התכנית: כ-1.5 דונם.
 - חלקה 5 בגוש 6923 - 0.660 דונם
 - חלקה 6 בגוש 7228 - 0.732 דונם
6. יוזם התכנית: חברת "באוהאוס" בע"מ.
7. בעל הקרקע: פרטיים.
8. עורך התכנית: אדר' ניצה סמוק.
9. מטרת התכנית: הבטחת שימורו, שיחזורו ואחזקתו של המבנה לשימור ברחוב לילנבלום 12 כל זאת ע"י:
 - 9.1 שינוי בקוי בנין בתחום התכנית עפ"י סעיף 62א' ס"ק (א) 4 לחוק.
 - 9.2 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, בתחום התכנית, עפ"י סעיף 62א' ס"ק (א) 5 לחוק.
 - 9.3 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, ע"י העברת שטחים בין שני מגרשים (לילנבלום 12 - התבור 26), מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א' ס"ק (א) 6 לחוק.
 - 9.4 הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות ברחוב התבור 26 עפ"י סעיף 62א' ס"ק (א) 8 לחוק.

9.5 מיסוד שטחי שרות שהוחלט עליהם בוועדה המקומית בתאריך 6/12/95 החלטה מס' 6 (פרוטוקול 156ב'), ובוועדה המקומית בתאריך 5/2/97, החלטה מס' 2 (פרוטוקול 183ב'), במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים והיתרים) התשנ"ב, 1992, לפי סעיף 151 וע"פ סעיף 62א' ס"ק(א)9 לחוק. 9.6 שינוי בהתאם לנ"ל של התכניות הראשיות.

10. תכליות מותרות על פי תכניות תקפות: לילנבלום 12- משרדים, מסחר, מוסדות פיננסיים מגורים ואחסנה במרתפים. התבור 26 – מגורים.

11. הוראות התכנית: 11.1 מגרש מסחרי – לילנבלום 12

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום במסגרת בצבע סגול (חלקה 5 בגוש 6923) ומסומן בעגול שחור הוא "אזור מסחרי" עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בהתאם להוראות תכנית 2650 המופקדת (ולהלן: "תכנית השמור") או כל תכנית אחרת שתבוא תחתיה. בנוסף לאמור בתכניות הראשיות יחולו ההוראות הבאות:

11.1.1 זכויות בניה:

1. השטחים העיקריים המותרים לבניה לא יעלו על 700 מ"ר.
2. תבוטל יתרת השטחים העיקריים – 545 מ"ר שהותרו בתכניות הראשיות בחלקה זו.
3. שטחי השירות יהיו בהתאם להחלטות הוועדה המקומית בדבר שטחי שירות בתחום תכנית 44 כמפורט בסעיף 9.5.

11.1.2 צפיפות:

1. תותרנה עד 9 יחידות דיור במגרש.
2. גודל דירה מינימלי – 45 מ"ר שטח עיקרי.

11.1.3 קוי בנין:

קוי הבנין – כמסומן בתשריט ובנוסף מעלית, חצרות אנגליות, מדרגות גישה, גדרות, מזגנים, אדנית בנויה בחצר החזית הראשית, אדנית לאורך המרפסת החזיתית, ביתני אשפה וגז, ארונות חשמל ותקשורת ושעוני מים.

11 1 4 גובה הבניה:

עד 3 קומות מעל מרתף קיים.

11 1 5 הוראות שימור:

1. תאסר הריסת המבנה.
2. תותר הריסת חלקים שאינם ראויים לשימור ושחזור חלקים אחרים, בהתאם למסמך התיעוד כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר. במסגרת זו וכחלק מהוראות השימור, תבוצע הריסת קומת גג חלקית על פי ההוראות והתנאים שלהלן: קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תקטן מ-2.80 מ' מהחזית לרחוב, למעט קורות הבטון מעל מרפסת הגג. בשאר החזיתות תבנה הקומה בקונטור המבנה הקיים, הכל במסגרת השטחים העיקריים ושטחי השרות המותרים ע"פ תכנית זו. בנוסף כחלק מהוראות השימור ישוחזרו גם מרפסות שנהרסו בחזית הראשית ובחזית הצד המערבית, המרפסות בחזיתות אלה ישארו פתוחות.
3. המבנה יתועד במסמך תיעוד ושימור (להלן "תיק תיעוד") ע"פ הנחיות התיעוד. הכנת תיק התיעוד תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

4. השמור יבוצע בפקוח של אדריכל בעל רקע וניסיון בשימור, ובתיאום מלא עם צוות השימור בעיריית תל-אביב.
5. כל הפעולות או העבודות הדרושות בהווה או שתדרשנה בעתיד לאחזקת הבנין, יעשו בהתאם לתיק התייעוד ובאישור מהנדס העיר, לרבות חומרי גמר, צבע, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גדור, גנון, נטיעות, ניקוז, מתקנים טכניים וכדו'.
6. קורות בטון-יותרו קורות בטון מעל שטח גג של כ-18 מ"ר ושטחם לא יכלל בשטחי הבניה העיקריים. הקורות יהיו בקונטור הבנין הקיים בחזית הפונה לרחוב ובחזית צד מזרח.
7. יותרו חצרות אנגליות בגובה של עד 2.40 מ'.

11.1.6 תנאים לאיכלוס ומתן תעודת גמר:

1. אישור צוות השימור לביצוע העבודות בהתאם להנחיות תיק התייעוד.
2. רישום הערת אזהרה על יעוד המקרקעין (מבנה לשימור) אצל רשם המקרקעין לפי סעיף 27 (א') לחוק המקרקעין.

11.2 מגרש מגורים מיוחד ב' – התבור 26:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת תחום במסגרת בצבע ירוק (חלקה 6 בגוש 7228) הוא מגרש מיוחד למגורים ב' ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

11.2.1 השימושים המותרים:

בכל הקומות- מגורים

בקומת הגג- מתקנים טכניים וחדרי מכונות .

11.2.2 זכויות בניה:

1. תוספת שטחים עיקריים מעל פני הקרקע של עד 895 מ"ר שהם: 350 מ"ר ע"פ תכנית ס'; ו- 545 מ"ר לשטחים עיקריים שנגרעו מהמגרש ברח' לילינבלום 12.
2. שטחי שירות יהיו בהתאם להחלטות הועדה המקומית בדבר שטחי שרות בתחום תכנית 44 ובתוכם 75 מ"ר לממ"דים.
3. השטחים המפורטים לעיל הם שטחים הנוספים על הבנין כפי שנבנה במקורו.

11.2.3 צפיפות:

הצפיפות תהיה עד 14 דירות במבנה הקיים, ועד 10 דירות בבניה החדשה, סה"כ 24 דירות.
בבניה החדשה גודל **ממוצע** לדירות לא יקטן מ-85 מ"ר וגודל דירה לא יקטן מ-45 מ"ר.

11.2.4 קוי בנין:

קוי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט, ובנוסף מעליות, חצרות אנגליות, מדרגות גישה, מזגנים, גדרות, ביתני אשפה וגז, ארונות חשמל, תקשורת ומים, מתקן מכונות מעלית תת-קרקעי ומתקנים טכניים תת-קרקעיים אחרים.

11.2.5 תכסית:

תותר תכסית של עד 55% בהתאם לתכסית הקיימת בפועל ובנוסף מעליות חיצוניות.

11.2.6 גובה הבנין:

בנוסף למותר ע"פ התכניות התקפות, לרבות הקומה מכוח תכנית מתאר מקומית ס', ניתן יהיה להוסיף למבנה קומה וקומה חלקית. בכל מקרה גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות לרבות הקומה החלקית. קומת המרתף הקיימת בהיתר לא תחשב במנין הקומות.

11.2.7 הוראות נוספות:

1. חריגת הבניה המסומנת בתשריט בצבע צהוב תיהרס לפני מתן תעודת איכלוס.
2. קורות בטון- ניתן יהיה לאשר בקונטור מעקה המבנה האחורי בלבד. שטחם לא ייכלל בשטחי הבניה העיקריים.
3. המרפסות הפונות לחזית הראשית יפתחו וישארו פתוחות.

11.2.8 תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף לתנאים אותם רשאית הועדה המקומית לדרוש על פי החוק, לא ינתן היתר בניה לבנין ברחוב התבור, ע"פ תכנית זו, לפני ביצוע הפעולות הבאות במגרש ברח' לילנבלום 12:
- 1 אישור תיק התייעוד ע"י מהנדס העיר.
 - 2 מתן היתר בניה לתוספת הבניה.
 - 3 רישום הערת אזהרה ברח' לילנבלום 12 כאמור בסעיף 11.1.6.
 - 4 תאום נושא עיצוב המבנה ברח' התבור 26 עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

11.2.9 תנאים נוספים למתן אכלוס ותעודת גמר:

- 1 תנאי לקבלת טופס אכלוס ברחוב התבור 26 יהיה תעודת גמר בגין שפוץ המבנה לשימור ברחוב לילנבלום 12.
- 2 לא תינתן תעודת גמר לתוספת הבניה ברחוב התבור לפני השלמת ביצוע כל הפעולות אשר נדרשו בתנאים למתן היתר בניה ותנאים נוספים כפי שיופיעו בהיתר הבניה. לרבות השלמת הבניה, שיקום מלא ופיתוח השטח של המבנה ברח' התבור.

12. תנועה וחניה: 12.1 במבנה לשימור ברח' לילנבלום 12 לא תתווסף דרישה למקומות חניה, לרבות בגין תוספת בניה או תוספת יחידות דיור. ע"פ החלטה מס' 14 פרוטוקול 196 מיום 20.08.97 ובאשור הועדה המחוזית.

12 2 במבנה ברח' התבור 26 מספר מקומות החניה יעמוד על 3 מקומות חניה בלבד, באישור הועדה המחוזית.

13. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות:

תכנית זו הנה שינוי מספר 3 לשנת 2003 של תכנית מספר 1200 אשר פרסום תוקף לה ניתן ב.פ. מספר 2123 מיום 3.7.75, שינוי מספר 3 לשנת 2003 של תכנית מספר 44 אשר פרסום תוקף לה ניתן בעיתון רישמי מס' 1142 מיום 20.11.41, ושינוי מספר 1 לשנת 2003 של תכנית מספר 38 אשר פרסום תוקף לה ניתן בעתון רישמי מס' 715 מיום 2.9.37.

14.1 על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. הוראות תכנית ג' לא יחולו בתחום תכנית זו למעט ההוראות המתיחסות למתקנים טכניים על הגג. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו אלא אם מצוין בה אחרת.

14.2 לענין המרתפים:

13.2.1 על המבנה לשימור ברחוב לילנבלום 12 יחולו הוראות תכנית השימור לכשתאושר.

13.2.2 השימושים בהתבור 26 יהיו ע"פ היתרים קודמים.

13 2 3 הוראות תכנית זו תגברנה על הוראות מי מהתכניות הראשיות החלות ו/או תכנית "ע" ו/או תכנית "ע1", בכל מקרה של סתירה ביניהן.

15. זמן ביצוע:

1. אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש ממגרשי התכנית, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית.

חתימת המתכנן:



חתימת בעל הקרקע:

Handwritten signature of the landowner.

באוראוס בע"מ

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

מ"מ

הוקם ונבנה על פי תוכנית

אזורית רמת השרון

התב"מ " 2670104 "

מ"ק/ת"א/3478 " 120180104 "

21.07.04

23/9/04

Handwritten signature

ס

נגזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זתימה _____