

807650 2.11
2
התכנית מוקדמת מס'

תכנית מס' תא/מק/3862

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מאשרת
סמכות מקומית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3862

שם תוכנית: "לבונטין פינת מקוה ישראל"

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל-אביב-יפו
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' תא/מק/3862 "לבונטין פינת מקוה ישראל"		
התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 17.12.2010		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		דודון ספיני מ"מ וסגן ראש העירייה
		תאריך: 13.1.11

דברי הסבר לתוכנית

המבנים ברחוב יהודה הלוי 6 וברחוב שינקין 65 הינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנים ברחוב יהודה הלוי 6 וברחוב שינקין 65, על ידי העברת זכויות למגרש במרחב לבונטין-לבונטין 17א, 19, מקוה ישראל 18, 18א, 20, (להלן "המגרש המקבלי"). בנוסף קובעת התכנית הוראות בניה למגרש המקבל במרחב לבונטין. התכנית באה למלא מטרות אלא באמצעות:

א. המבנים ברחוב יהודה הלוי 6 וברחוב שינקין 65 הינם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. אחת ממטרות התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנים ברחוב יהודה הלוי 6 וברחוב שינקין 65, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל במרחב לבונטין.

ב. היקף השטחים העיקריים המועברים בתכנית-

1. יהודה הלוי 6

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור ביהודה הלוי 6 למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה מוסכמת מתאריך 2009-7-21 למבנה לשימור ולמגרש המקבל, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

עפ"י השומה המוסכמת: 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-1.92 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. א. סה"כ זכויות הבניה הנותנות להעברה ממבנה זה הינם 488.89 מ"ר, עפ"י תחשיב זכויות מתאריך 2.2.09, לשווי קרקע של 12,500 ₪ למטר, בכללם:

1. סך יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות: 146.77 מ"ר.

2. סך תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע: 140.38 מ"ר.

3. סך תמריצים התלויים בשווי קרקע: 201.74

ב. בתכנית הנוכחית מועברים מיהודה הלוי 6 סה"כ 488.89 מ"ר, בכללם:

1. 146.77 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות.

2. 140.38 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע.

3. 201.74 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

ג. עפ"י יחס ההמרה, 488.89 מ"ר ביעוד מגורים ביהודה הלוי שווים 940.17 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

2. שינקין 65

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור בשינקין 65 למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 2008-12-18 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 2009-7-21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-1.69 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

א. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 797.74 מ"ר, (לאחר העברה של 365 מ"ר עפ"י תכניות קודמות, לטרומפלדור 4-6 בתכנית מס' תא/3829), עפ"י תחשיב זכויות מתאריך 30.12.08, לשווי קרקע של 11,000 ₪ למטר, בכללם:

1. סך יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות: 348 מ"ר.

2. סך תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע: 272.44 מ"ר.

3. סך תמריצים התלויים בשווי קרקע: 177.3 מ"ר.

ב. בתכנית הנוכחית מועברים משינקין 65 סה"כ 94.32 מ"ר, בכללם:

1. 5 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות.

2. 0 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע.

3. 89.32 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

ג. עפ"י יחס ההמרה, 94.32 מ"ר ביעוד מגורים בשינקין 65 שווים 159.63 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

3. סה"כ השטחים העיקריים המועברים בתכנית זו מהמבנים לשימור הינם 583.21 שהם 1,100 מ"ר במגרש המקבל.

ג. תוספת שטחי שירות במגרש המקבל

בתכנית זו שטח השירות מחושב עפ"י 45% מהשטח העיקרי בהתאם לפרוטוקול הועדה המקומית מס' 0029-7-09

ד. קביעת הוראות לאיחוד החלקות במרחב לבונטין-לבונטין 17א, 19, מקוה ישראל 18, 18א, 20, 22.

ה. קביעת הוראות לבניית בניין הכולל קומת קרקע מסחרית, חמש קומות מגורים, קומת מגורים חלקית על הגג וארבע קומות מרתף, כולל הקלות שניתן לאשר בסמכות הועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

" לבונטין פינת מקוה ישראל "	שם התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית </div>	יפורסם ברשומות
תא/מק/3862	מספר התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 1.2 שטח התוכנית </div>	
3435 מ"ר (מרחב לבונטין-1990 מ"ר + יהודה הלוי 6-868 מ"ר + שינקין 65-577 מ"ר)		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 1.3 מהדורות </div>	
מתן תוקף	שלב		
1	מספר מהדורה בשלב		
8-12-2010	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 1.4 סיווג התוכנית </div>	יפורסם ברשומות
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
א62 (א) סעיף קטן 1, 4, 5, 6, 8, 9,	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

תל-אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
179000	קואורדינטה X	מתחם לבונטין
663320	קואורדינטה Y	(גוש 6940 חלקות 65-68,105)
178530	קואורדינטה X	יהודה הלוי 6
663170	קואורדינטה Y	(גוש 6923 חלקה 31)
179250	קואורדינטה X	שינקין 65
663965	קואורדינטה Y	(גוש 7438 חלקה 28)

"מרחב לבונטין": מתחם הנמצא במפגש הרחובות לבונטין ומקוה ישראל. יהודה הלוי 6 שינקין 65 פינת הגלבוע 1 תל-אביב-יפו

1.5.2 תיאור מקום
1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות
תל אביב-יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שינוי מספר בית
רחוב
שכונה
יישוב
תל אביב-יפו

לבונטין | מקוה-ישראל | יהודה הלוי | שינקין
65 | 6 | 22,20,18,18 | 19,17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6940		חלק מהגוש	65,66,67,68,105	-
6923		חלק מהגוש	31	
7438		חלק מהגוש	28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
----------------------------------	--

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כללי				
44 (על שינויה) ✓	שינוי	הוראות תכנית 44 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	1142	20-11-1941
22650 ✓	כפיפות	הוראות תכנית 22650 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	5846	4-9-2008
281 ✓	שינוי	הוראות תכנית 281 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	206	27-12-1951
(מ)	שינוי	הוראות תכנית מ יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	2829	24-6-1982
ג ✓	שינוי	הוראות תכנית ג יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	4208	21-4-1994
תמא/ 2 / 4 ✓	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2 / 4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון	4525	25-5-1997
מרחב לבונוטין				
F ✓	שינוי	הוראות תכנית F יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	-	27-6-1946
878 ✓	שינוי	הוראות תכנית 878 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	1171	1-4-1965
1902 ✓	שינוי	הוראות תכנית 1092 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	2732	30-7-1981
2444 ✓	שינוי	הוראות תכנית 2444 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	3788	5-8-1990
ע-1 ✓	שינוי	הוראות תכנית ע1 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	5167	18-3-2003
יהודה הלוי 6				
1200 ✓	שינוי	הוראות תכנית 1200 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	2123	3-7-1975
ע ✓	שינוי	הוראות תכנית ע יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	3275	28-11-1985
שינקין 65				
2268 ✓	שינוי	הוראות תכנית 2268 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	3819	26-11-1990
2720 ✓	שינוי	הוראות תכנית 2720 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	4706	1-12-1998
ע	שינוי	הוראות תכנית ע יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	3275	28-11-1985

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גלדי בר-אוריין	8-12-2010	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
		גלדי בר-אוריין	8-12-2010	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		גלדי בר-אוריין	8-12-2010	1	-	1:250	מנחה הכולל הוראות מחייבות לעניין קוי בניין, מסי קומות מעל הקרקע וגובה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהטן העיר הלבנה - ש.מ.	550227326					בלפור 44 ת"א	03-5668001		03-5668002	

זום בפועל 1.8.2										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
גוש/חלקה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
65-68,105 /6940	בעלים - מתחם לבונטין	מנהטן העיר הלבנה - ש.מ.	550227326	רשות מקומית	תאגיד	בלפור 44 ת"א	03-5668001		03-5668002	
31 /6923	חכרים - יחודה הלוי 6	בנייני העיר הלבנה אחזקות - ש.מ.	550223242	רשות מקומית	תאגיד	בלפור 44 ת"א	03-5668001		03-5668002	
28 /7438	בעלים - שינקין 65	שימור העיר הלבנה - ש.מ.	550221824	רשות מקומית	תאגיד	בלפור 44 ת"א	03-5668001		03-5668002	

עורך התכנית (בעלי מקצוע מטעמו) 1.8.4										
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	עורך ראשי	אדריכל גידי בר-אוריין	05529515	37469	-	-	בלפור 44 ת"א	0747-884400		074-7884444
	עורך	אדריכל דניאל מסטר	027804327	107662	-	-	ביליין 21 ת"א	03-5602240		03-5602242
	מודד מתחם לבונטין	אברהם דיאמנט		365	-	-	חחומה 12 ראשליץ	03-9417011		03-9417013
	מודד-יחודה הלוי 9	ש. שלום		613	-	-	רמת נפתלי 2 ת"א	03-6499412		
	מודד-שינקין 65	ש. הפץ		276	-	-	מאזח 1 ת"א	03-6293213		03-5280103
	מתכנן תנועה	אילן קליגר	8680886	12572	-	-	המסגר 9 ת"א	03-7914111		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
"מרחב לבונטין"	מתחם בקרן הרחובות לבונטין מקווה ישראל הכולל את לבונטין 17א, 19, ומקוה ישראל 18, 18א, 22, 20 (חלקות 65, 66, 67, 68, 105 בגוש 6940).

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. העברת זכויות מבניינים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברח' יהודה הלוי 6 ובמגרש ברח' שינקין 65, וקביעת הוראות לשם הבטחת ביצוע השימור.
- ב. איחוד חלקות וקביעת הוראות לבניית מבני מגורים ו/או מלונאות בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכולל מסחר בקומת הקרקע מעל ארבעה מרתפי שירות וחניה.
- ג. תוספת הקלה כמותית של 6% לזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בניה לא מנוצלות ותמריצים מבניינים לשימור בהגבלות מחמירות ביהודה הלוי 6 ושינקין 65 למגרש המאוחד במרחב לבונטין. סך הזכויות שיתווספו למגרש המאוחד במתחם לבונטין יהיו 1100 מ"ר עבור שטחים עיקריים.
2. הבטחת חובת שימור המבנים לשימור בהגבלות מחמירות בהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב', כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. איחוד חלקות ב"מרחב לבונטין"- מתחם בקרן הרחובות לבונטין מקווה ישראל הכולל את לבונטין 17א, 19, ומקוה ישראל 18, 18א, 22, 20 (חלקות 65, 66, 67, 68, 105 בגוש 6940) - למגרש בניה אחד.
4. תוספת הקלה כמותית של 6% לזכויות הבניה.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לבניה במרחב לבונטין כולל, קוי בניה, גובה הבניה ומספר הקומות - מרתפים ומעליהם עד 6 קומות (כולל קומות הקרקע) וקומת גג חלקית.
6. שינוי בהתאם לכך:
 - של תכנית 44 על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי 1142 מיום 20.11.1941,
 - של תכנית 281 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי 206 מיום 27-12-1951,
 - של תכנית מ אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2829 מיום 24.06.1982,
 - של תכנית 2650ב' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס. 5846 מיום 4.9.2008,
 - של תכנית ג אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 21.04.1994,
 - של תכנית 1ע אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 5167 מיום 18.3.2003,
 - של תכנית ע אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3275 מיום 28.11.1985,
 - של תכנית F אשר הודעה בדבר מתן תוקף מיום 27.06.1946,
 - של תכנית 878 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1171 מיום 01.04.1965,
 - של תכנית 1902 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2732 מיום 30.7.1981

של תכנית 2444 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס. 3788 מיום 5.8.1990,
של תכנית 1200 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס. 2123 מיום 3.7.1975,
של תכנית 2268 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס. 3819 מיום 26.11.1990,
של תכנית 2720 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס. 4706 מיום 1.12.1998
(להלן "התכנית הראשית")

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר 3435 ("מרחב לבונטין" – 1990 מ"ר + יהודה הלוי 6-868 מ"ר + שינקין 65-577 מ"ר)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5420	+1100 תוספת שטחים עיקריים המועברים מבניינים לשימור בהגבלות מחמירות ביהודה הלוי 6 (940 מ"ר) ושינקין 65 (160 מ"ר). +119 6% משטח מגרש של 1990 מ"ר – שניתן לאשר בהקלה	4201 כולל חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג	מ"ר עיקרי	מגורים מסחר ותירות (מרחב לבונטין)
שטח השירות מחושב עפ"י 45% מהשטח העיקרי בהתאם לפרוטוקול הועדה המקומית מס' 09-0029-ב-7		2439	549	1890	מ"ר שירות מעל הקרקע	
	זכויות הבניה במגרש אינם משתנות למעט מחיקה של 488.89 מ"ר ביעוד מגורים המועברים למגרש המאוחד במרחב לבונטין				מ"ר עיקרי מ"ר שירות מעל הקרקע	מגורים ב' (יהודה הלוי)
	זכויות הבניה במגרש אינם משתנות למעט מחיקה של 94.32 מ"ר ביעוד מגורים המועברים למגרש המאוחד במרחב לבונטין				מ"ר עיקרי מ"ר שירות מעל הקרקע	מגורים (שינקין 65)

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.
י בכל מקרה של סתירה בין הזכויות הקבועות בתכנית זו לבין המופיע בתכניות הראשיות יגברו הוראות התכניות הראשיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר		
לי"ר	לי"ר	1	מגורים מסחר ותיירות
לי"ר	לי"ר	31	מגורים ב
לי"ר	לי"ר	28	מגורים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים מסחר ותיירות (מרחב לבונטיף)	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. בקומות המרתף - חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים אחסנה ותכליות נוספות המותרות עפ"י תכנית "ע"1". בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ושימושים נלווים למסחר ולמגורים.</p> <p>ב. בקומת הקרקע - מסחר, משרדים, בתי אוכל, מסעדות וכו', וכן שטחי שירות כולל עבור המגורים, מבואות, כניסות מחסנים, חדרי עגלות, מתקנים טכניים וכיוב'. ג. בקומת שמעל לקומת הקרקע - מגורים או מלונאות. ד. בנוסף לאמור לעיל תותר הקמת חדרי שירות משותפים לדיירי הבניין בקומות המרתף ובקומות שמעל לקומת הקרקע.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>א. זכויות בניה ותכסית</p> <p>1. יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5. ובנוסף שטח עבור מרפסות מקורות פתוחות בהתאם לתקנות החוק.</p> <p>ב. קוי בנין</p> <p>1. קוי הבניין יהיו כמצוין בטבלה 5, בתשריט ובתכנית הבינוי. במקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.</p> <p>ג. גובה ומספר קומות</p> <p>1. תותר הקמת עד 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת הקרקע) מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. תותר בניית עד 4 קומות מרתף.</p> <p>3. גובה קומת קרקע יהיה עד 4 מ' ברוטו שימדד מהנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הגובלת במתחם וגובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.2 מ'.</p> <p>4. גובה קומת הגג יהיה עד 5 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>5. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה לגובה כמפורט בהוראות תמא/ 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון. בכל מקרה יהיה גובה הבניינים בכפוף להוראות תמא/ 2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ד. בניה בקומת הגג</p> <p>1. קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזיתות הקדמיות. בחזיתות הצדדיות תותר בניה ללא נסיגה.</p> <p>2. תותר בניית דירות גג.</p> <p>3. תותר בנית מצללות גגונים מבטון וקורות דקורטיביות מבטון. המצללות יעמדו בהוראות תקנות התוה"ב, קורות הבטון יותרו עד קו חזית הבניין.</p> <p>ה. מרתפים</p> <p>1. הוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית על למעט המצוין בתכנית זו.</p> <p>2. זכויות הבניה בתת הקרקע תהיינה ע"פ המצוין בטבלה 5</p> <p>3. תותר בניית מרתפים עד גבול המגרש אולם בתחום זיקת ההנאה יישמר עומק של עד 2 מ'</p>	

<p>לטובת העברת תשתיות ונטיעת עצים בוגרים. בכפוף לחוות דעת מהי"ע או מי מטעמו תותר הקטנת העומק הנדרש.</p> <p>4. איורור מרתפי חנייה לא ימוקם כלפי הרחובות ההיקפיים ככל הניתן, באישור ובתיאום מהי"ע או מי מטעמו.</p> <p>1. מרפסות ככל שתותר תוספת שטחים עבור גזוזטראות מקורות על פי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה, התשנ"ב 1992), אזי יחולו עליהן ההוראות הבאות:</p> <p>1. תרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות. 2. לא תותר בניית מרפסות שאינן חופפות.</p> <p>2. מרפסות שירות</p> <p>1. תותר בניה של חדרי שירות משותפים במקום מרפסות שירות דירתיות. 2. יותר פתרון מרכז לתליית או יבוש כביסה במקום מסתור כביסה דירתי, מותנה בחוות דעת אדריכל העיר בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. זיקת הנאה להולכי רגל</p> <p>1. לא תותר בניית גדרות בקו המגרש. 2. זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור תיקבע בקומת הקרקע בין קו המגרש לבניין עצמו. ובתחום זה לא תותר הקמת גדרות. 3. זיקת הנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין. 4. בתחום זיקת הנאה יישמר עומק של עד 2 מ' לטובת העברת תשתיות ונטיעת עצים בוגרים.</p> <p>4. צפיפות</p> <p>1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 72. 2. שטח יחידת דיור ממוצע לא יפחת מ- 74.5 מ"ר ברוטו (שטח הדירה כולל שטחי השירות בתחום הדירה). 3. תמהיל הדירות יהיה כמפורט מטה- 20 יחיד בגודל ברוטו של 50-60 מ"ר. 40 יחיד בגודל ברוטו של 70-90 מ"ר. 12 יחיד בגודל ברוטו של 90-150 מ"ר.</p> <p>5. תנועה וחניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. 2. לא תותר חניה עילית בתחום המגרש. 3. במרתף יותקנו מקומות חניה לרכב דו גלגלי ולאופניים עייף דרישות אגף התנועה בעת"א. 4. אצירה ופינוי האשפה יהיו בקומת המרתף העליון. יותר פתרון לפינוי האשפה בקומת הקרקע בכפוף לאישור מהי"ע לפתרון שיוצע. 5. הפריקה והטעינה יהיו בקומת המרתף העליון, או בפתרון אחר שיאושר עיי מח' התנועה בעיריית ת"א. 6. החניון יוסדר באופן שיאפשר את סגירת הכניסה לחניון מהרחוב באמצעות שער.</p> <p>6. הנחיות בינוי ועיצוב 6א. החלוקה הנפחית של מסת הבניה במתחם תעוצב באופן שישתלב בריקמת הבינוי האופיינית לסביבה. הפתרון העיצובי הפרטני יאושר עיי מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת אישור העיצוב האדריכלי.</p> <p>6ב. מתקנים טכניים המתקנים הטכניים בשירות השטחים המסחריים והמגורים, יותקנו באופן שלא תגרם הפרעה ברחובות הגובלים ולדירות המגורים שבקומות העליונות.</p> <p>6ג. סטיה ניכרת שינוי בקווי הבניין, מס' הקומות וגובה המבנה יהיו סטיה ניכרת לתכנית זו.</p>	
--	--

4.2	שם ייעוד: מגורים ב' (יהודה הלוי 6)
4.2.1	שימושים כמפורט בתכנית הראשיות.
4.2.2	הוראות
	<p>א. זכויות הבניה והוראות הבניה במגרש הינן עפ"י הוראות התכניות הראשיות למעט מחיקה של 488.89 מ"ר.</p> <p>ב. שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור 2650ב', בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.</p>

4.3	שם ייעוד: מגורים (שינקין 65)
4.3.1	שימושים כמפורט בתכנית הראשיות.
4.3.2	הוראות
	<p>א. זכויות הבניה והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט מחיקה של 94.32 מ"ר.</p> <p>ב. שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור 2650ב', בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.</p>

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע)

יעד	מס' תא שטח	גודל מגווש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (א)						מספר קומות	קווי בנין (מטר)			מספר צידי מערבי	
			שטחי בניה כה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות		גובה מבנה (מטר)	מספר מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי צפוני
מגורים מסחר ומתרחב (מרחב לבוסטין)	1	1990	7859 לפי ע"ג	2439 (2)	5420 (3)	1990	25	ג+6 לפי ע"ג	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף
מגורים ב' (הודרה הלוי 16)	31	868	395 לפי ע"ג ועוד מרתפים לפי ע"ג	72	36.2	65	25	ג+6 לפי ע"ג	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף
מגורים (שיקוף 65)	28	577	7859 לפי ע"ג ועוד מרתפים לפי ע"ג	2439 (2)	5420 (3)	1990	25	ג+6 לפי ע"ג	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף	0 למרתף

זכויות והוראות הבניה אינם משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית הראשית למעט מהיקף של 488.89 מ"ר
 זכויות והוראות הבניה אינם משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית הראשית למעט מהיקף של 94.32 מ"ר

- הערות
- 1- אין בתכנית זו בכדי לאשר תוספת זכויות בניה ביחס לתכנית הראשית מעבר להקלות הכמותיות. בכל מקרה של סתירה בין הזכויות הקבועות בתכנית זו לבין המופיע בתכנית הראשית יגברו הוראות התכנית הראשית.
 - 2- בהתאם להחלטת הועדה המקומית שטח השירות מושהב כ- 45% מהשטח העיקרי והוא כולל שטחים עבור מיגון.
 - 3- בנוסף לשטח זה יותר שטח עבור גזוזטראות מקורות בהתאם למעיף 4.1.2 ס"ק ו'.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה במרחב לבונטין**

1. אישור העיצוב אדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו שתכלול בין היתר: עקרונות של בניה ירוקה (כולל חומרים), פתרונות/מרפסות שירות ומסתורי כביסה בבניין, מיקום מתקנים טכניים ופירי איזורור (כולל ארובות לקומת המסחר) כך שלא יהוו מטרד לדיירי הבניין, מיקום שטחים משותפים לדיירי הבניין, מיקום של מתקנים סולריים, אפשרות למצללות ופרגולות מבטון בקומת הגג, פיתוח המדרכות, מיקום אפשרי לכסאות ושולחנות, סגירות חורף וכו'.
2. בעת אישור העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי ייקבעו הגבולות הסופיים של זיקת ההנאה להולכי הרגל, אך לא פחות מהמסומן בתשריט.
3. השלמת תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור בעיריית ת"א לבניינים ברחוב יהודה הלוי 6 וברחוב שינקין 65.
4. התחייבות בעלי המבנים לשימור לרישום הערה במגרש לשימור עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין יעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, ההתחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבניה שנעשתה מכח תכנית זו.
5. התחייבות מבקש ההיתר לרשום את זיקת ההנאה להולכי הרגל.
6. התחייבות מבקש ההיתר לרשום הערת אזהרה לעניין איסור סגירת המרפסות במרחב לבונטין.
7. התכנית נמצאת בתחום האזור הרגיש להחדרת מי נגר על פי תמ"א 34 / ב / 4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות המים לעמידה בדרישותיה.

6.2. תנאים למתן תעודת איכלוס במגרש המאוחד במתחם לבונטין

1. סיום עבודות השימור במבנים לשימור ביהודה הלוי 6 ושינקין 65 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי הרשום בראש סעיף זה, תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
2. רישום בפועל של הנדרש ע"פ ס"ק 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6.

6.3. הוצאות עריכת התכנית

הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית וביצועה.

6.4. איחוד

איחוד החלקות במרחב לבונטין ירשם בלשכת רישום המקרקעין

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

לי"ר

7.2. מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מנהל העיר הלבנה בע"מ ת.פ. 63 מס. שותפות 27326 מס' 550227326		מנהטן העיר הלבנה - ש.מ.	מגיש התוכנית
				לי"ר	יזם בפועל (אם הלבנט)
		מנהל העיר הלבנה בע"מ ת.פ. 513975768 מס. שותפות 550227326 מס' 550227326		מנהטן העיר הלבנה - ש.מ.	בעלי-עניין בקרקע
		מנהל העיר הלבנה אחזקות בע"מ שותף כללי - ח.פ. 513551473 שם מנייני העיר הלבנה אחזקות שותפות מוגבלת - מס' 550223242	מס. שותפות 550223242	בנייני העיר הלבנה אחזקות - ש.מ.	
		מנהל העיר הלבנה אחזקות בע"מ שותף כללי - ח.פ. 513551473 שם שומרי העיר הלבנה - שותפות מוגבלת מס' 550221824	מס. שותפות 550221824	שימור העיר הלבנה - ש.מ.	עורכי התכנית
		מס' 550221824	055529515	גידי בר-אוריין	
		אזר' דניאל מסטר ב"ת"א 03-5602240	027804327	דניאל מסטר	

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/מק/3829	אושרה למתן תוקף		

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			