

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



| |
|--|
| הוראות התוכנית |
| תוכנית מס' תא/מק/3861 |
| שם תוכנית: שלוש 30 – שכונת נווה צדק |

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב- יפו
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <p>ועדה מקומית תל-אביב - יפו אישור תכנית מס' 3861 "שלוש 30 שכונת נווה צדק" חוקת המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבתה מס' 10-10-10 ב' מיזם 25-08-2010 החלטה 4 מנהל/ת: <i>[Signature]</i> ממונה מר"ז תיא: <i>[Signature]</i> יז"ר ועדה לעדת המשנה</p> | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא לאפשר בניה עי"י איחוד חלקות 19 ו-20 בגוש 6928 למגרש בניה אחד ותכנון מחדש הכולל שילוב של בניה חדשה, בעורף המגרש הפונה אל רחבת סוזן דלל, עם מבנה קיים (בחזית רחוב שלוש).

המבנה החדש המתוכנן במגרש גובל בשטח ציבורי פתוח (רחבת סוזן דלל) ומתייחס למבנים הציבוריים ברחבת סוזן דלל, ולגובה מבנה בית שלוש.

בשל אופיו המיוחד של הבניין הקיים בשלוש 30 והימצאותו במתחם לשימור הוחלט על שמירת המבנה ושיפוצו כולל החומה ההיקפית על גבול המגרש ושער הכניסה הקיים בסימטת יחיאלי. המבנה הכולל את החומה משלים רצף בינוי היסטורי מבית שלוש על סמטת יחיאלי.

בנוסף לאיחוד החלקות התכנית משנה קוי בניין, הגדלת צפיפות ושינוי הוראות הבינוי בסמכות הועדה המקומית. שינויים אלו נועדו לאפשר בניה במגרש ללא שינוי היקפי הבניה כפי שנקבעו בתכנית הראשית, תכנית 2277.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|--|--|-------------------------------------|
| שלוש 30 – שכונת נווה צדק | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| תא/מק/3861 | מספר התוכנית | |
| כ-666 מ"ר | | 1.2 שטח התוכנית |
| מתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | |
| 06.01.2011 | תאריך עדכון המהדורה | |
| תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |
| כ | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| ועדה מקומית | | |
| 62 א(א) סעיף קטן 1, 62 א(א) ס"ק 4, 62 א(א) ס"ק 5, 62 א(א) ס"ק 8. | לפי סעיף בחוק | |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | |
| איחוד בהסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית. | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

קואורדינטה X 177,958
קואורדינטה Y 663,119

רח' שלוש במזרח, רח' יחיאלי בצפון, רחבת סוזן דלאל במערב, וחלקה 21 בגוש 6928 (שלוש 32) מדרום.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל אביב - יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אביב

שכונה רחוב מספר בית נווה צדק רחוב שלוש - פינת רחוב יחיאלי 8-10, 30

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6928 | מוסדר | חלק מהגוש | 20, 19 | לי"ר |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 07.11.1991 | 3940 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תא/ 2277 ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ 2277 |
| 10.03.2003 | 5167 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ע-1-מרתפים הוראות תכנית ע-1-מרתפים תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ע-1-מרתפים |
| 18.5.2005 | 5397 | לא יחולו ותמריצי תמ"א 38 | כפיפות | תמ"א 38 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-----------------------|-------------------|---------------|-------------|--------------|---------------------------|----------------|
| | ו. מקומית | ארנון ניב אדריכלים | 06.01.2011 | ל"ר | 14 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו. מקומית | ארנון ניב אדריכלים | 06.01.2011 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | ו. מקומית | ארנון ניב אדריכלים | 06.01.2011 | 1 | ל"ר | 1:100, 1:200 | מנחה הכולל הוראות מחייבות | נספח בינוי |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה (י) | דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------------|--------------------|---------------|--------|------------|---------------------|-----------|------------------------|-------------|-----------|-----------------|--------------|
| | itamar@prashko.com | 153-3-5103880 | | 03-5103880 | אחוזה 20, ת"א 65140 | 511805368 | ארעד הגליל השקעות בע"מ | לי"ר | 038252789 | איתמר פרשקובסקי | |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------------|---------------|--------|------------|---------------------|-----------|------------------------|-------------|-----------|-----------------|--------------|
| itamar@prashko.com | 153-3-5103880 | | 03-5103880 | אחוזה 20, ת"א 65140 | 511805368 | ארעד הגליל השקעות בע"מ | לי"ר | 038252789 | איתמר פרשקובסקי | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בלמים |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| | | | | | | פרטים | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|---------------------------|-------------|-------------|------------|--------------------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|----------------|--------------|------------|
| arstudio@netvision.net.il | 09-9509410 | לי"ר | 09-9505171 | רח' הרתום 5, רישפון | לי"ר | ארנון ניר אדריכלים | 11805 | 024843021 | ארנון ניר | אדריכל | |
| shilo@bezeqint.net | 09-7493048 | 050-5306898 | 09-7493048 | ת.ד. 152 כוכב יאיר 44864 | לי"ר | יאיר שילה | מודד מוסמך 580 | לי"ר | יאיר שילה | מודד | מודד |
| mimar@012.net.il | 077-6262862 | 054-4269908 | 03-7396120 | עין גב 3 | לי"ר | אדריכל מימר טאור | 00112280 | 028449189 | טאור מימר | אדריכל | יועץ שימור |

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 |
|----------------------|---|
| "התכנית הראשית" | תכנית מס' תא/ 2277 המאושרת |
| "מפלס הכניסה הקובעת" | מפלס הכניסה המשותף לשני המבנים במגרש, אשר הינו $10.90 = 0.00$. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בתכנית 2277 ובחוק 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**

1. תכנון מחדש של מתחם הבניה הכולל שילוב של בניה חדשה עם מבנה קיים לשיפוץ בהתאם לאופי האזור, מבלי לשנות את היקף נפחי הבניה לפי תכנית ראשית.
2. שינוי הוראות הבינוי שע"פ התכנית הראשית על ידי תוספת קומה ותוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד חלקות למגרש בניה אחד בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 1.
- ב. שינוי בקוי הבנין הקבועים בתכנית הראשית בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 4.
- ג. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 5 הכולל תוספת קומה מעבר לקבוע בתכנית הראשית, תכנית 2277.
- ד. תוספת יח"ד ללא הגדלת סך השטחים הקבועים בתכנית הראשית בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 8.
- ה. שינוי בהתאם לכך של תכנית 2277 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב י.פ. מס' 3940 מיום 7.11.1991.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|----------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | כ- 0.666 דונם. |
|-------------------------|----------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר (עיקרי) | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-------------------|----------|----------------|
| | מבורט | מתארי | | | | |
| | 1360 | ל"ר | ללא שינוי | 1360 | מ"ר | מגורים |
| | 10 | ל"ר | 2+ | 8 | מס' יח"ד | |

* תכנית זו אינה מוסיפה ואינה גורעת שטחים מעבר לשטחים המתקבלים על פי תכנית תא/ 2277.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|--|---------|----------------|
| מגורים ד (ללא שינוי מהמצב הקיים- התאמה למבא"ת) | 1 | איחוד חלקות 1 |

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

| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ד' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | קומות מרתף - חניה, מחסנים לדיירים, שטחים נלווים המותרים להצמדה למגורים בהתאם לעו"מ - מרתפים. |
| ב. | קומת כניסה- לובי כניסה, מגורים ושימושים המותרים ע"פ הגדרת בנין עסקים ב' בתכנית תא/2277. |
| ג. | קומות עליונות- מגורים. |
| ד. | קומת גג- מגורים ומתקנים טכניים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | כללי בשטח התכנית יחולו ויחייבו הוראות תכנית מס' 2277 למעט המפורט בתכנית זו. |
| ב. | זכויות בניה סך זכויות הבניה לשטחים עיקריים יהיה בהתאם לנפחי הבניה שנקבעו בתכנית הראשית מס' 2277 ובהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5. |
| ג. | גובה הבניין ומסי קומות המבנה החדש- בנין א (כמסומן בנספח הבינוי): יותר בניית עד 3 קומות מגורים + בניה בתוך חלל שיפועי הגג. הגובה המקסימלי של המבנה לא יעלה על 13.90 מ' מפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה 10.9 מ' כמסומן בנספח הבינוי. <u>מבנה קיים לשיפוץ- בנין ב (כמסומן בנספח הבינוי):</u> בהתאם לקיים, ללא תוספת בניה. החלק המסומן בנספח הבינוי כבנין ג', מיועד לבניה חדשה וישמש ככניסה לחניה תת קרקעית. מעל המבנה תתאפשר מרפסת. גובה רצפת המרפסת יהיה 12.50 מ' כמסומן בנספח הבינוי. |
| ד. | קוי בנין 1. קו בנין קדמי לכיוון רחוב יחיאלי ולרחוב שלוש - 0 מ' בהתאם להוראות התכנית הראשית, קו בנין צידי לכיוון המגרש הציבורי (רחבת סוזן דלל) - 0 מ', קו בנין צידי לכיוון חלקה 21 בגוש 6928 - 0 מ' ו- 2.5 מ' חלקי כמסומן בתשריט וכרשום בטבלה 5 שלהלן. 2. קו הבנין לקומת הגג יהיה בהמשך לקומות התחתונות ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ד. 3. קוי הבנין למרתפים יהיו בגבולות המגרש כולל רמפת הכניסה לחניה ובהתאם לסעיף 4.1.2. ס"ק ו' להלן. 4. המרחק המינימלי בין המבנים המגרש יהיה 4.00 מ', לא כולל המרפסת. |
| ה. | הוראות בינוי 1. תכנית הבניה במגרש תהיה עד 80%. 2. נספח הבינוי הינו מנחה ויחייב לגובה המבנים, מסי הקומות וקוי הבנין. 3. במגרש הבניה יותרו הקמת שלושה מבנים א- מבנה חדש, מבנה ב - לשיפוץ, מבנה ג - לבניה מחדש ישמש ככניסה לחניון תת קרקעי באמצעות רמפת חניה או מעלית חניה, כמסומן בנספח הבינוי. |

| | | |
|----|----------------------|---|
| ג. | צפיפות | 1. יותרו עד 10 יח"ד במגרש הבניה. גודל יחידת דיור מינימלי 72 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית הראשית. |
| ז. | הוראות עיצוב אדריכלי | <p>1. <u>המבנה החדש- בניין א'</u>:</p> <p>א. לא יותרו מתקנים טכניים גלויים על גג המבנה לרבות קולטי שמש בכפוף לחוק.</p> <p>ב. הוראות בניה בדבר גדר ופתחי כניסה למגרש יהיו בהתאם לתכנית הראשית.</p> <p>ג. הקומות בבנין החדש יודגשו כהמשך לבנינים הקיימים כל זאת בתאום עם מחלקת השימור בעירית תל אביב.</p> <p>ד. הקומה השלישית תהיה בנסיגה בעלת אופי קונטרסטי לשתי קומות הבסיס שמתחתיה. עומק הנסיגה יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו, תוך הדגשה אדריכלית של שתי הקומות התחתונות.</p> <p>ה. חומרי הגמר והפרטים יהיו בהתאמה ע"פ פרטי המבנים במתחם בתאום עם יחידת השימור וצוות התכנון.</p> <p>2. <u>מבנה קיים לשיפוץ- בנין ב (כמסומן בנספח הבינוי)</u>:</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב של הבניין הקיים יהיו בהתאם לתיק תיעוד שיוכן למבנה כתנאי למתן היתר בניה כמפורט בסעיף 6 להלן ובתאום ובאישור היחידה לשימור בעיריית תל אביב יפו.</p> <p>א. תאסר הריסת המבנה הקיים.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל תותר הריסת חלקי בניין שנקבעו כלא מקוריים או לא נחוצים בהתבסס על תיק התיעוד ובאישור ובתאום היחידה לשימור.</p> <p>ג. לא יהיה שינוי במעטפת הבניין (חומרי גמר, פרטים ייחודיים וכו'). יחד עם זאת יותרו שינויים לא מהותיים באישור היחידה לשימור וע"פ המצויין בתיק התיעוד.</p> <p>ד. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה או המשפיעה על מעטפת המבנה, חומרי גמר או פרטים ייחודיים תיעשה באישור היחידה לשימור ובהתאם להוראות תיק התיעוד.</p> <p>ה. שיפוץ המבנה יבוצע בהתאם לתיק התיעוד ובתאום עם היחידה לשימור. חיזוק המבנה וייצובו, שיפוץ המעטפת החיצונית, הכל בפיקוח צמוד של אדריכל שימור ובתאום מלא עם היחידה לשימור בעירית תל-אביב-יפו.</p> <p>ו. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות, מתקנים טכניים גלויים אחרים על גגות המבנה.</p> <p>ז. פתרון המיגון (הג"א) יהיה ממ"ק או מקלט תת קרקעי, בתאום ובאישור היחידה לשימור.</p> <p>3. <u>המבנה לבניה חדשה- ג (כמסומן בנספח הבינוי)</u>:</p> <p>המבנה הקיים בפינת הרחובות יחיאלי – שלוש מיועד לבניה מחדש וישמש ככניסה לחניון תת קרקעי או מעלית חניה. הכל בתאום עם מהנדס העיר והיחידה לשימור בעיריה.</p> <p>רוחב הכניסה לחניה יהיה מינימלי, על מנת להבטיח צימצום הפגיעה בחזית המגרש לכיוון רח' שלוש, בתאום ואישור היחידה לשימור ומהנדס העיר.</p> <p>גובה המבנה כולל המעקה יהווה חלק מהמבנה הקיים ברוחב שלוש (מבנה א') ומהחומה הקיימת ברוחב יחיאלי, הגובה הסופי יתואם ויאושר על ידי מהנדס העיר ויחידת השימור.</p> |
| ח. | חניה | <p>1. מס' מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. במידה ולא ניתן לספק את כל מקומות החניה בתחומי המגרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, מס יח"ד שיתווספו מכח תכנית זו יתבטלו ומס' יח"ד הדיור יהיה ע"פ הקבוע בתכנית הראשית.</p> |
| ט. | מרתפים | 1. הגישה לקומות המרתף למבנים במגרש תתאפשר באמצעות רמפה/ |

| | | |
|--|---------------|-----|
| <p>מעלית חניה מרחי' שלוש בלבד.</p> <p>2. במידה והגישה למרתפי החניה תהיה באמצעות מעלית חניה יתולו הוראות התכנית הראשית לענין קביעת מפלס ה- 0.00. מהנדס העיר רשאי להתיר גובה מפלס 0.00 שונה מהקבוע בתכנית הראשית אם ישוכנע כי הדבר נחוץ לתפקוד הבנין. בכל מקרה לא יעלה גובה מפלס ה- 0.00 על 10.90 מ'.</p> <p>3. גובה קומות המרתף לא יעלה על 4 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם ישוכנע כי הדבר דרוש לתפקוד הבנין כגון: כפל חניה, קונסטרוקציה, חצר משק, מערכות טכניות וכ"ד.</p> <p>4. הבלטת קומת המרתף במבנה החדש לא תעלה על 1 מטר נטו ממפלס הרחוב, בו נמצאת הכניסה הראשית לבנין, בהתאם להוראות תכנית ע'1, ובהתאם למפורט בסעיף 24.1.2.</p> <p>5. חפירת המרתף מותנת בהבטחת יציבות המבנה הקיים – מבנה ב'.</p> <p>6. פתחי האיוורור למרתפי החניה לא יופנו לכיוון המרחבים והמעברים הציבוריים. מיקומם הסופי יקבע במסגרת הוצאת היתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> | | |
| <p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה, בתאום ובאישור יחידת השימור.</p> <p>לפני הריסת המבנים וכתנאי להוצאת היתר הריסה יערך סקר צילומי של כל החלקים להריסה בתחום המסומן להריסה בתשריט.</p> | מבנים להריסה | י. |
| <p>1. שטחי גינון וחלחול של מי נגר עילי לאדמה יהיו במסגרת 20% משטח המגרש הלא מבונה במגרש. ניתן יהיה לפצל שטח זה למספר חלקים, מרביתו ירוכז בין המבנה החדש למבנה הקיים.</p> <p>2. שטחי החלחול של מי נגר עילי יוחדרו לקרקע באמצעות מתקני החדרה באישור רשות המים לשלב היתרי הבניה.</p> <p>3. מערכות ומתקני תשתיות של המבנים, כדוגמת פילרים, פחי אשפה שעוני מים וכיו"ב ימוקמו במרוכז בגומחה בתוך הגדר הבנויה.</p> | הוראות נוספות | יא. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| צווי *** | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות למבנה א' | | גובה מבנה א' (מטר) * | תכנית משטח (%) | צפיפות לדונם (נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) *** | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | מס' תא שטח (מ"ר) | גודל מרש מרבי (מ"ר) | יעוד |
|----------|-----------------|------|---------------------|-------|----------------------|----------------|--------------------|-----------|---------------------------|----------------------|--------------|--------|------------------|---------------------|-----------|
| | צדי | קדמי | קדמי | מעל | | | | | | סה"כ שטחי בניה | שרות לפי ע"י | הקובעת | | | |
| 0-2.5 | 0 | 0 | 0 | עד 3+ | עד 14.41 מ' | עד 80 | 15 | עד 10 | ל"ר | לפי ע"י | לפי ע"י | 1360 | 666 | 1 | מגורים ד' |

* הגובה מתייחס למבנה אי בלבד, הגבהים ומס' הקומות למבנה ב' וגי ע"פ המפורט בסעיף 4.1.2. ס"ק ג' ובהתאם למתואר בנספח הבינוי.
 ** תכנית זו אינה מוסיפה ואינה גורעת שטחים מעבר לשטחים המתקבלים מהתכנית הראשית וע"י.
 *** קו בנין 2.5 מ' חלקי כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי.

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

- א. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהיה אישור תיק תעוד למבנה המיועד לשיפוץ- מבנה ב'.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יותנה בהתחייבות היזם לביצוע שיפוץ מבנה ב' כולל שער הכניסה הקיים בחזית יחיאלי ושימור קיר האריחים לחזית רחבת סוון דלל, בהתאם לתיק התעוד ועל פי הנחיות יחידת השימור בעיריית תל אביב יפו והבטחת יציבות המבנה הקיים וקיר האריחים בעת הבנייה. תוגש חו"ד הנדסית על מצב המבנה הקיים כולל פיתרון הנדסי לשמירת המעטפת כולל קירות וגג. לא ייעשה שינוי בגובה תקרת המרתף הקיים במבנה ב', שינויים לא מהותיים יותרו בתיאום ובאישור יחידת השימור.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש תאום ואישור יחידת השימור ומה"ע, להשתלבות המבנה החדש- מבנה א' ומבנה ג' עם המבנה הקיים – מבנה ב' כולל תאום חומרי הגמור.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהיה אישור יחידת השימור ומה"ע לפתרונות למערכות ומתקני תשתיות של המבנים כדוגמת פילרים, פחי אשפה שעוני מים וכיו"ב ואישור עיצוב שער הכניסה לחניה.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת חישוב שטחי הבניה המבוקשים והתאמתם לתכנית הראשית במגרש המאוחד.
- ו. תנאי למתן היתר בניה אישור הבינוי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ז. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה לכל הנוגע להבטי רעש, אקוסטיקה, איכות אוויר וקרינה בלתי מיוננת.
- ח. תנאי להיתר הבניה אישור רשות המים לעניין מתקני החדרת מי נגר כאמור בסעיף 4.1.2 או 2 לעיל.

6.2. תנאי למתן היתר איכלוס

שיפוץ בפועל של המבנה הקיים על פי הנחיות יחידת השימור וצוות התכנון בעיריית תל אביב- יפו.

6.3. מבנים להריסה

אישור סופי למבנים להריסה ע"פ המתואר בתשריט יהיה בהתאם להכנה ואישור תיק התיעוד בו יוצגו המבנים וחלקי המבנים להריסה באישור יחידת השימור.

6.4. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה על ידי הועדה המקומית כחוק.

6.5. איחוד חלקות

השטח המסומן בתכנית בקוים אלכסוניים מיועד לאיחוד חלקות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.

6.6. הוצאות עריכת התכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית מבעלי הקרקע בתכנית, ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.



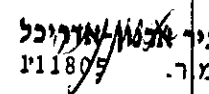
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| ל"ר | ל"ר | ל"ר |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

תוך 7 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה כלל, במגרש מתכנית זו, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-----------|---|--|-----------|-----------------|-----------------------|
| |  | ארעד הגליל השקעות בע"מ ARAD HAGER INVESTMENTS LTD | 038252789 | איתמר פרשקובסקי | מגיש התוכנית |
| |  | ארעד הגליל השקעות בע"מ | 038252789 | איתמר פרשקובסקי | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | | פרטיים | | | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 17.1.2011 |  | ניר אדריכלים מ.ר. 111809 | 024843021 | ארנון ניר | עורך התכנית |