

5008032

מבא"ת 2006

תכנית מס' תא/מק/3997
" העברת זכויות בניה ממבנה לשימור במקוה
ישראל 23 - החשמל 31, ליהודה הלוי 70-א'72 "

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/מק/3997

**העברת זכויות בניה ממבנה לשימור ברחוב מקווה ישראל 23 ליהודה הלוי
72-א'70**

מאשרת
סמכות מקומית

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

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/3997 העברת זכויות בניה ממבנה לשימור ברחוב מקווה ישראל 23 ליהודה הלוי 72-א'70		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 06/06/2012	פרוטוקול 12-0013	החלטה 6
תאריך 02/01/2013	פרוטוקול 12-0033	החלטה 7
מנהל האגף אורלי אראל 10-10-16	מהנדס העיר עודד גבולי, אדרי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה דודן ספיר מימ נסגן ראש העירייה תאריך

Handwritten signature and date: 10/1/13

Handwritten mark: א.כ

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו כלולים שני מגרשים:

הראשון ברחוב החשמל 31 פינת מקווה ישראל 23 (מגרש מוסר)
 והשני ברחוב יהודה הלוי 72-א' (מגרש מקבל).

במגרש המוסר קיים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל הקרקע. המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650 ב' שמטרתה שימור ושיפוץ מבנים. המגרש המקבל הינו מגרש ריק, ביעוד מגורים. במגרש זה מתוכנן איחוד חלקות קיימות.

מטרת תוכנית זו הינה הקמת בניין מגורים חדש ברחוב יהודה הלוי 72-א', על ידי העברת זכויות מהמגרש ברחוב החשמל 31, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. התכנית נותנת הוראות לעניין הבינוי, הפיתוח, והחנייה במגרש המקבל (יהודה הלוי 72-א'), והוראות לעניין הסדרת בינוי של 2 דירות גג והשלמת קומת הביניים לקומה מלאה והגדלת צפיפות במגרש המוסר ברחוב החשמל 31.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מרחוב החשמל 31:
 היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 27.10.2011 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 30.10.2011, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.91 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

עבור מבנה לשימור בהג"מ החשמל 31 - מקוה ישראל 23
 סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 886.85 מ"ר עיקרי, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 01.05.2011, לשווי קרקע 10,000 ש"ח למ"ר, ע"פ הערכת שמאי הוועדה מתאריך 30.10.2011.

בתכנית זו מועברים סה"כ 647.90 מ"ר בכללם:

- 160.03 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 227.55 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 260.32 מ"ר בגין תמריצים שתלויים בשווי קרקע.

בנוסף, בתוכנית זו מותרים למימוש במבנה סה"כ 238.95 מ"ר עיקרי, באופן הבא:

- 78.95 מ"ר עיקרי לצורך השלמת בינוי בקומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
- 160 מ"ר עיקרי לצורך הסדרת בינוי של 2 דירות גג

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל
 בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650: שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהמשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם"

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>"העברת זכויות בניה ממבנה לשימור במקוה ישראל 23- החשמל 31, ליהודה הלוי 72-70א' "</p>	שם התוכנית	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	יפורסם ברשומות
תא/מק/3997	מספר התוכנית		
<p>יהודה הלוי 70א'- 72 : 1.024 דונם מקוה ישראל 23- החשמל 31 : 1.171 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
• מתן תוקף	שלב	<p>1.3 מהדורות</p>	
1	מספר מהדורה בשלב		
09.01.2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית מפורטת	סוג התוכנית	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	יפורסם ברשומות
• כן	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
• ועדה מקומית			
• 62 א(א) סעיף קטן 1,4,5,6,8,9,11	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד בהסכמת כל 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	נתונים כלליים
663840	קואורדינטה X	יהודה הלוי 72-70א (גוש) מוסדר 7103 חלקה (97,99)
179350	קואורדינטה Y	
663375	קואורדינטה X	מקוה ישראל 23, החשמל 31 (גוש מוסדר 7446 חלקה 8)
179140	קואורדינטה Y	

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו

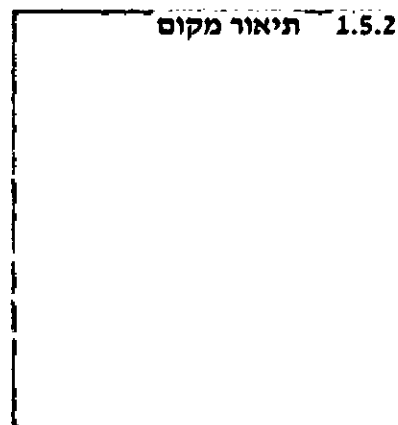
כחול בתשריט הכוללים את:

יהודה הלוי 72-70א(גוש 7103 חלקה 97,99),
 החשמל 31 (גוש 7446 חלקה 8).

גבולות התכנית:

ליהודה הלוי 72-70א- מערב: רח' יהודה הלוי,
 צפון מזרח: חלקה 88 (מגורים), דרום מערב:
 חלקה 100 (מגורים). דרום מזרח: חלקות 17,18
 (מגורים)
 לחשמל 31- מדרום- רח' מקוה ישראל, ממזרח-
 רח' החשמל, מצפון חלקות 14-16 (מגורים)
 ומערב-חלקה 7 (מגורים)

1.5.2 תיאור מקום



1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

תל אביב - יפו
 • כל תחום הרשות
 תל אביב - יפו
 תל אביב - יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

רובע 6
 יהודה הלוי, החשמל
 72, 70א, 31
 רשות מקומית
 התייחסות לתחום
 הרשות
 נפה
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית

יפורסם
 ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7103	• מוסדר	• חלק מהגוש	97,99	ל"ר
7446	• מוסדר	• חלק מהגוש	8	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
יהודה הלוי 70-72א				
2650ב'	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתכנית 2650ב', במיוחד ביחס לסעיפים המתייחסים להוראות הבניה במגרש המקבל.	5846	04-09-2008
"ע-1"	• כפיפות		5167	18.03.2003
"ח"	• כפיפות		4978	16.4.2001
"ג"	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת על שינוייה ממשיכות לחול.	4208	21.04.1994
"מ"	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת על שינוייה ממשיכות לחול.	2829	24.06.1982
G	• כפיפות		1097	11.6.1964
617	• כפיפות		824	23.2.1961
58	• כפיפות			4.1.1940
החשמל 31				
תוכנית מתאר מקומית, 2650ב' (תוכנית השימור)	• כפיפות	למעט השינויים בתוכנית זו. במקרה של סתירה תחולנה הוראות תוכנית זו.	5846	04.09.2008
"ג"	• כפיפות		4208	21.04.1994
"ע"	• כפיפות		3275	28.11.1985
"מ"	• כפיפות		2829	24.06.1982
878	• כפיפות		1171	1.4.1965
F	• כפיפות		561	9.10.1957
281	• כפיפות		206	27.12.1951
74	• כפיפות			25.12.1950
44	• כפיפות			4.11.1937

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יניב פרדן אדריכלים	1.1.12	ל"ר	15	ל"ר	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	עיריית תל אביב	1.1.12	1	ל"ר	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	יניב פרדן אדריכלים	6.12.11	1	ל"ר	ל"ר	1:250	• מנחה הנספח יחייב לנושאים הנאים : קו בניין, גובה המבנים, מסי הקומות, מפלס ה-0.00	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ran@oreha.co.il	03-7773988	054-5656602	03-7773977	מגדל המוזאון רח' ברקוביץ 4 קומה 22	ת.פ. 514405513	אוראה בע"מ			אוראה בע"מ	

יום במועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ran@oreha.co.il	03-7773988	054-5656602	03-7773977	מגדל המוזאון רח' ברקוביץ 4 קומה 22	ת.פ. 514405513	אוראה בע"מ			אוראה בע"מ	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	בעלים
ran@oreha.co.il	03-7773988	054-5656602	03-7773977	מגדל המוזאון רח' ברקוביץ 4 קומה 22	ת.פ. 514454941	ת.פ. 51457139		החשמל 31 בע"מ	החשמל 31 בע"מ		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
info@yanivparado.co.il	03-5492635	054-4348407	03-5492546	תנפן 56, רמת"ש			101277	022103220	יניב פרדו	אדריכל	
mhmed@bezeqint.net	09-7996748		09-7440140	טייבה, משולש 40400			894		מאסורה חוסים		

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
ל"ר	ל"ר

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 בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור 2650 ב', במגרש ברחוב החשמל 31 למגרש המקבל ביהודה הלוי 70-72 א וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- ב. איחוד חלקות והגדלת צפיפות יח"ד במגרש המקבל ברחוב יהודה הלוי 70-72 א.
- ג. הסדרת בינוי של 2 דירות גג, השלמת בינוי בקומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה והגדלת צפיפות במבנה לשימור ברחוב החשמל 31.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 31 למגרש המקבל ברחוב יהודה הלוי 70-72 א כדלקמן:
- 1.1 מחיקת 647.9 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 31.
- 1.2 הוספת 589 מ"ר עיקרי במגרש המקבל ברחוב יהודה הלוי 70-72 א וחלוקת השטחים בין הקומות.
- 1.3 הוספת 196 מ"ר שטח שירות במגרש המקבל ברחוב יהודה הלוי 70-72 א.
2. במגרש ברחוב החשמל 31:
- א. הבטחת חובת שימור המבנה ברחוב החשמל 31 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש ברחוב יהודה הלוי 70-72 א.
- ב. השלמת בינוי בקומת הביניים בהיקף של 78.95 מ"ר עיקרי לצורך הפיכתה לקומה מלאה, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
- ג. הסדרת בינוי של 2 דירות גג בהיקף של 160 מ"ר עיקרי שתהיינה בנסיגה של 2.50 מ' לפחות מחזית הרחוב, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
- ד. תותר צפיפות במוצע שלא יפחת מ- 45 מ"ר עיקרי ליח"ד, כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ- 35 מ"ר עיקרי, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 8.
3. במגרש ברחוב יהודה הלוי 70-72 א:
- א. איחוד שתי חלקות למגרש אחד עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 1.
- ב. תוספת זכויות בנייה בשיעור של 6% משטח המגרש, לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
- ג. קביעת 5 קומות מעל קומה מסחרית וקומת גג חלקית, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5.

ד.	תותר צפיפות של עד 38 יח"ד, בשטח ממוצע של 54 מ"ר עיקרי ליח"ד, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 8.
ה.	הוספת שימוש מסחרי בקומת קרקע בהיקף שלא יפחת מ- 80 מ"ר (יצירת חזית מסחרית), עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 11.
ו.	שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 4: ק.ב צידי-3.24 מ' במקום 3.60 מ', ק.ב אחורי-5.58 מ' במקום 6.20 מ'.
ז.	שינוי הוראות תכנית ג' ע"י הפיכת חדרי יציאה לקומת גג חלקית בתכנית שלא תעלה על 65% משטח הגג, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
ח.	שינוי הוראות תוכנית "מ" ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		2.17				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יהודה הלוי 72-70א:						
* זכויות הבניה כוללות 80 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע.		* 2183	+589	1594 (כולל חדרי יציאה לגג)	מ"ר	מגורים ג
17 יח"ד במצב המאושר מכח תוכנית מ', בגודל ממוצע של 85 מ"ר עיקרי ליח"ד.		38		17	מס' יח"ד	
הגודל הממוצע בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת המותרת ע"פ תוכנית מ', 85 מ"ר עיקרי ליח"ד. בהתאם לסעיף 1.4 בנספח ה' לתוכנית השימור.			+7 יח"ד, מכח תוכנית השימור			
גודל ממוצע ליח"ד יהיה 54 מ"ר עיקרי. בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 8.			+14 יח"ד, מכח סמכות וועדה מקומית			
מקוה ישראל 23, החשמל 31:						
		1961	מחיקה של 647.9 מ"ר (לניוד ליהודה הלוי 72-70א)	לפי הקיים בפועל + 886.85 מ"ר לניוד	מ"ר	אזור מסחרי מבנה לשימור
תותר צפיפות		30	+ 18	12	מס' יח"ד	

בממוצע שלא יפחת מ- 45 מ"ר עיקרי ליחיד, כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי ליחיד, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק .8						
--	--	--	--	--	--	--

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	ל"ר	תאי שטח	יעוד
	ל"ר	1	מגורים ג' + דרך מוצעת (יהודה הלוי 70-72)
	ל"ר	2	אזור מסחרי + דרך קיימת (החשמל 31)

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

3.2 טבלת שטחים

מעב מוצע		מעב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
39.3%	863	39.3%	863
7.38%	162	7.38%	162
38.70%	850	38.70%	850
14.62%	321	14.62%	321
100%	2196	100%	2196



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מסחרי החשמל 31 (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) - מגרש מוסר	
4.1.1	שימושים	
א.	בהתאם להוראות הראשיות, ותכנית השימור 2650 ב'	
4.1.2	הוראות	
א.	זכויות הבניה	זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ותכנית השימור למעט הפחתה של 647.9 מ"ר
ב.	בינוי	א. השלמת הבינוי בקומת הביניים בהיקף של 78.95 מ"ר עיקרי לצורך הפיכתה לקומה מלאה, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5. ב. הסדרת בינוי של 2 דירות גג בהיקף של עד 160 מ"ר עיקרי שתהיינה בנסיגה של 2.50 מ' לפחות מחזית הרחוב, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
ג.	צפיפות	תותר צפיפות בממוצע שלא יפחת מ- 45 מ"ר עיקרי ליח"ד, כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 8.
ד.	שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.	

4.2	שם ייעוד: מגורים ג', יהודה הלוי 72-70א (חלקות 97,99 בגוש שומא 7103) - מגרש מקבל	
4.2.1	שימושים	
א.	כל השימושים המותרים לאזור מגורים לפי תכניות תקפות.	
ב.	יותר דירות גן בקומת הקרקע.	
ג.	הוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע, בהיקף שלא יפחת מ-80 מ"ר, מבלי לשנות את שטח הבניה הכולל המותר לבניה במגרש.	
4.2.2	הוראות	
א.	זכויות בניה על קרקעיות	1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5. 2. זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות תכניות תקפות בתוספת שטח עיקרי של: a. 589 מ"ר למגרש המועברים מהמבנה לשימור. b. 52 מ"ר, כפי שמותר לבקש בהקלה (6%) c. 92 מ"ר (שטח של 4 חדרי יציאה לגג) 3. תוספת שטחי השירות של 196 מ"ר, בהתאם לתוכנית השימור.
ב.	גובה הבניה	1. מס' הקומות המירבי בכל מגרש יהיה 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו מרצפה עד רצפת הקומה שמעליה. 3. גובה קומת קרקע הכוללת מסחר לא יעלה על 4.50 מ' ברוטו מרצפה עד רצפת הקומה שמעליה. 4. גובה קומת גג חלקית לא יעלה על 4.5 מ' מרצפה ועד למעקה הגג כולל מתקנים טכניים. 5. שינוי בגובה הכולל של המבנה, שהוא 25.5 מ', מהמצויין בנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ג.	מרתפים	יותר 2 קומות מרתף בתכסית של 100% משטח המגרש, לחניה, שטחי שירות ושימושים מותרים, הכל בהתאם לתכנית ע"1.
ד.	קווי בנין	שינוי בקוי הבנין יהיה כדלקמן: 1. ק.ב צידי-3.24 מ' במקום 3.60 מ', 2. ק.ב אחורי-5.58 מ' במקום 6.20 מ'.

<p>1. תותר הקמת קומת גג חלקית בתכנית של 65% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות.</p> <p>2. תותר העברת שטחי בניה בין הקומות ובלבד שלא ישתנה סך השטחים המותר לבניה על פי סי' 5.</p> <p>3. לא תחול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.</p> <p>4. הפיכת שטחם של 4 חדרי יציאה לגג לדירות ע"י שינוי הוראות תכנית ג'.</p> <p>5. תותר תחנת מעלית ופתיחת דלת נוספת לדירות בקומת חדרי יציאה לגג</p>	בינוי	ה.
<p>1. תותר צפיפות של עד 38 יח"ד, בשטח ממוצע של 54 מ"ר עיקרי ליח"ד.</p>	צפיפות	ו.
<p>1. תותר הקמת מצללה בקומת הגג בהתאם לתקנות החוק וללא נסיגות ממעקה הגג בצדדים, עפ"י נספח הבינוי.</p> <p>2. בניית קולונדה בהתאם לתוכנית הראשית על המגרש.</p>	עיצוב אדריכלי	ז.
<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית.</p>	חניה	ח.
<p>1. תותר בניה של מרפסות מקורות בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	מרפסות מקורות	ט.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

יעוד	מס'י תא שטח	גודל מוגרש/פאזנצ'ה מצומצמת (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה הקובעת (2)		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		שטחי בנייה לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נפץ)	תכשיט (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			שטח	שירות	שירות	שירות											
מגורים גו (מגורש מקביל)	1 1 (יחודה תלוי 72-70)	863	2183 מ"ר (3)	196 מ"ר	2183 (6)	1,171 (5)	1,171 (5)	26	30	41	17.5 מ' + קומות גג חלקית	1	ל"ר	ל"ר	קדמי	עזיזים	אחורי
מגורים גו (מגורש מקביל)	2 2 (החשטל 31)	1,171	2183 מ"ר (3) + 196 מ"ר	196 מ"ר (4)	2183 (6) + 196 (7)	1,171 (5)	1,171 (5)	26	30	41	17.5 מ' + קומות גג חלקית	1	ל"ר	ל"ר	קדמי	עזיזים	אחורי

- (1) - בהתאם לאמור בתכנית יעו"ת.
- (2) - בנוסף לשטח זה יותר שטח עבור מורכבות מקורות מורכבות בהתאם לסעיף 4.2.2 ס"ק ט"ז.
- (3) - זכויות הבניה העיקריות העל קרקעיות ביהודה תלוי 70 מורכבות מ: 1450 מ"ר (68%) + 52 מ"ר (2%) + 92 מ"ר (שטח של 4 חדרי יציאה לגג) + 589 מ"ר (שהחברון מהמבנה לשימור בהחשטל 31)
- (4) - זכויות הבניה העיקריות הנותרות בהשטל 31 מורכבות מ: 1733.90 מ"ר שטח הבנין הקיים (+) 398.98 מ"ר מכח יותר שטחי בניה המותרים למגורים ע"פ תוכנית הקפות (+) 487.87 מ"ר מכח תמריצי תוכנית השימור (-) 647.9 מ"ר המועברים למגורש המקביל בהודות תלוי 70-72.
- (5) - גודל המגרש ביעוד אזור מסחרי עומד על כ- 850, גודל שטח המגרש ביעוד חדרד הקיימת עומד על 321 מ"ר. בהתאם להחלטת בית משפט המחוזי בתל אביב בתיק מס'י תא 7/96, מתאריך 26.06.1997.
- (6) - סה"כ שטחי הבניה העיקריים מעל למפלס המלאה של בעל השטח באזור המסחרי וכך גם נחשמו הזכויות בלשכת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (ודהיינו חלקה 8 בגוש 7446).
- (7) - סה"כ שטחי הבניה העיקריים מעל למפלס הבניה הקובעת. לא כולל שטחי השיירות מעל למפלס הכניסה הקובעת וכן לא כולל את השטחים מתחת לכניסה הקובעת.
- (8) - סה"כ אחוזי בנייה כוללים עבור שטח עיקרי בלבד מעל למפלס הכניסה הקובעת. לא כולל שטחי השיירות מעל למפלס הכניסה הקובעת וכן לא כולל את השטחים מתחת לכניסה הקובעת.

09.01.2013

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 15 מתוך 18

תכנית מס'

מבא"ת 2006

09.01.2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 16 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה במגרש המקבל**

- 6.1.1 השלמת תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור למבנה לשימור בהגב"מ ברחוב מקוה ישראל 23.
- 6.1.2 התחייבות לרישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי לרצועה בעומק 4 מ', לכל אורך חזית המגרש ברחוב יהודה הלוי 72-70א.
- 6.1.3 התחייבות לרישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות חוק המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות החופפות המקורות הפתוחות.
- 6.1.4 אישור מהנדס העיר או נציג מטעמו לענין הבטחת תכנון בתי גידול לצמחיה, ולענין 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), הכל לצורך ביצוע מרתף בתכסית של 100% משטח המגרש, הכל בהתאם לאמור בתוכנית "ע1".
- 6.1.5 אישור מהנדס העיר או נציג מטעמו לתכנית העיצוב לבניין ברחוב יהודה הלוי 70א-72.

6.2 תנאים למתן תעודת איכלוס במגרש המקבל

- 6.2.1 סיום עבודות השימור במבנים לשימור (החשמל 31) בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור, ע"פ מידת הצורך השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
- 6.2.2 רישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי לרצועה בעומק 4 מ', לכל אורך חזית המגרש ברחוב יהודה הלוי 72-70א.
- 6.2.3 רישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות חוק המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות החופפות המקורות הפתוחות.
- 6.2.4 רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

6.3 רישום הערה

רישום הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

6.4 חניה – במגרש המקבל

- 6.4.1 החניה תהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
- 6.4.2 תהייה הפרדה בין חניה לשימוש מסחר ושימוש מגורים.
- 6.4.3 החניה תהייה בתת הקרקע בתוך המגרש בלבד.

6.5 איכות הסביבה – במגרש המקבל

מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חזירים, מניעת רצף משטחים אטימים וכד'.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית כחוק

6.7 הוצאות הכנת תכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצוע לפי סעיף 69 (12) לחוק

6.8 סטיה ניכרת

כל שינוי בקווי בניין, תוספת קומות או תוספת גובה בתחום התכנית יהווה סטייה ניכרת לתכנית

7. ביצוע התוכנית

7.2 מימוש התוכנית זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום שקיבלה תוקף

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
29-1-2013	אוראה בע"מ ח.פ. 514405513	אוראה בע"מ - מגדל המוזיאון רח' ברקוביץ 4 תל-אביב טל-03-7773977	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
514405513			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
29-1-2013	יניב פרדו אדריכלים רח' זגרון 56 רמת השרון 47254 03-5622546	יניב פרדו אדריכלים - הגפן 56 רמת השרון טל - 035492546	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	03-5622546		

תאריך:	חתימה:	שם:	יום בפועל
29-1-2013	אוראה בע"מ ח.פ. 514405513	אוראה בע"מ - מגדל המוזיאון רח' ברקוביץ 4 תל-אביב טל-03-7773977	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
514405513			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
29-1-2013	החשמל 31 בע"מ	החשמל 31 בע"מ	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
514577139			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
29-1-2013	הקלטה הלוי 70-72 בע"מ ח.פ. 514454947	יהודה הלוי 70-72 בע"מ	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
514454947			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם:	מודד
29-1-2013	מאסורה חוסם (בע"מ) ח.פ. 514763366	מאסורה חוסם - טייבה משולש 40400 טל--09-7440140	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
514763366			

ללצ'וק הנדסה
49316
054-5347797