

508885

# מאשרת

תכנית מס' תא/3925

מבא"ת 2006

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' תא/3925**

**שם תוכנית: רבוע כחול יהודה המכבי**

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' תא/3925  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.6.2014 לאשר את התכנית  
 גילה ארון  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 מותן תוקף

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

אישורים

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	
שם התכנית:	תכנית מס' תא/3925 "רבוע כחול יהודה המכבי"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	
תאריך	02.04.14 פרוטוקול 2014-9 ב' החלטה 03
"	" " " "
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך	02.06.14 ישיבה מס' 1163
"	" " " "
מנהל האגף	מהנדס העיר
מנהל האגף	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
ת.ע. 16.12.16	תאריך: 12.12.14

**מדינת ישראל / משרד הפנים**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 -  
 מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: תל-אביב  
 תכנית מפורטת מס' תא/3925  
 הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1163  
 מיום 02/06/14 החליטה לתת תוקף לתכנית.  
 יושב ראש הועדה

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית כוללת השלמת רצף הבינוי והשימושים הקיימים ברחוב יהודה המכבי, לכל הבלוק העירוני שבין רח' ועידת קטוביץ וסמטת הילדסיימר. נפחי הבניה הינם בהתאם למדיניות העירונית לבניה מרקמית ברובע 4 ושמירה על חזית מסחרית ברחוב יהודה המכבי. התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>רבוע כחול יהודה המכבי</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>
<p>תא/3925</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>
<p>מתן תוקף</p> <p>•</p> <p>2</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>
<p>24/09/2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>
<p>תוכנית מפורטת</p> <p>•</p> <p>כן</p> <p>ועדה מחוזית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>לא רלבנטי</p> <p>•</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים</p> <p>•</p> <p>לא</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

## 1.5 מקום התוכנית

	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>תל אביב יפו</b>
		קואורדינטה X	800,660
		קואורדינטה Y	525,180
	<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		
	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	<b>תל אביב יפו</b>
		<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חלק מתחום הרשות</li> <li>•</li> </ul>
	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>נפה</b>	<b>תל אביב</b>
		<b>יישוב</b>	<b>תל אביב</b>
		<b>שכונה</b>	<b>רובע 4</b>
		<b>רחוב</b>	<b>יהודה המכבי הילדסהיימר וועידת קטוביץ</b>
		<b>מספר בית</b>	50,48,46      24      33

יפורסם  
ברשומות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	• מוסדר	• חלק מהגוש	,867,866,865 868	

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

### 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5/10/2000	4925	המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת על שינוייה ממשיכות לחול.	• שינוי	✓ א758
28/9/86	3384	- " -	• שינוי	✓ 2312
1/9/66	1300	- " -	• שינוי	✓ 569
11/6/64	1097	- " -	• שינוי	✓ 758
27/6/63		- " -	• שינוי	✓ 679
30/3/54		- " -	• שינוי	✓ 122
		- " -	• שינוי	✓ 907
19/12/40	1064	- " -	• שינוי	✓ 50
1/11/1990	3810	- " -	• שינוי	✓ מ1
25/6/1989	3672	- " -	• שינוי	✓ 0
21/4/1994	4208	התכנית חלה לגבי מערכות שמש, מתקנים טכניים ופרגולות על הגג בלבד	• שינוי	✓ ג
18/03/2003	5167	תכנית המרתף תהיה בהתאם למפורט בתכנית זו.	• כפיפות למעט סי9 ג' סי"ק 5	✓ 1ע
16/02/2006	5495	- " -	• כפיפות	✓ 3380
18/05/2005	5397	- " -	• כפיפות	✓ תמא38
		- " -	• כפיפות	✓ תמא 2/4
27/01/2004	5268	- " -	• כפיפות	✓ 3365
10/05/2006	5526	- " -	• כפיפות	✓ 3440
03/07/1997	4540	- " -	• כפיפות	✓ 2710
16/4/2001	4978	- " -	• כפיפות	✓ n

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה	אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	30.10.2014	ל.ר.	17	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
	--	אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	30.10.2014	1	ל.ר.	1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	--	אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	30.10.2014	1	ל.ר.	1: 250	מחייב לגבי קווי בניין ומס' קומות מעל לקרקע מנחה לגבי כל השאר	נספח בינוי
	--	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	30.10.2014	1	ל.ר.	1: 250	מחייב בנושא כניסה/יציאה לחניה ולאזור הפריקה וטעינה. מנחה לגבי כל השאר.	נספח תנועה וחנייה
	--	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	30.10.2014	ל.ר.	1	ל.ר.	מחייב	טבלת הקצאה בנסכמת בעלים

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.

מאשרת

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
			ל.ר	רבע כחול נדליין בע"מ	513765859	העמל 2 ראש העין	03-9282349		03-7604499	zeevs@bsre.co.il	

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			ל.ר	רבע כחול נדליין בע"מ	513765859	העמל 2 ראש העין	03-9282349		03-7604499	zeevs@bsre.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				רבע כחול נדליין בע"מ	513765859	העמל 2 ראש העין	03-9282349		03-7604499	zeevs@bsre.co.il
• בעלים		מיטלמן אלימלך	7013303	פרטיים		רח' אבן גבירול 58 ת"א	03-6919843		03-6953237	rinon@012.net.il
• בעלים		מיטלמן דרור	623978240	פרטיים		רח' אבן גבירול 58 ת"א	03-6919843		03-6953237	rinon@012.net.il
• בעלים		מיטלמן אורן	28569655	פרטיים		רח' אבן גבירול 58 ת"א	03-6919843		03-6953237	rinon@012.net.il
• בעלים		מיטלמן ליאורה	5000068	פרטיים		רח' אבן גבירול 58 ת"א	03-6919843		03-6953237	rinon@012.net.il
• בעלים		מיטלמן גיא	632157968	פרטיים		רח' אבן גבירול 58 ת"א	03-6919843		03-6953237	rinon@012.net.il
• בעלים		שוורץ אודליה לאה	622616601	פרטיים		רח' אבן גבירול 58 ת"א	03-6919843		03-6953237	rinon@012.net.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל אדריכל	אורית אורנת רות שפירא	013041496 026739334	23050 22160	אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	557817012	יצחק שדה 40 תל אביב	03-5618868	054-4666386	03-5615675	ornath@bezeqint.net

מאגיד

ddc_il@yahoo.com	03-9417013		03-9417011	החומה 12 ראשון לציון	514194935	דיאמנט-ליברמן מודדים בע"מ	397	46508636	מאיר ליברמן	מודד	• מודד
traffic@pgl.co.il	03-7914112		03-7914111	העליה השניה 43, אזור	512066176	PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	12572	08680886	אילן קליגר	מהנדס	• יועץ תנועה

מאשרת

**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**

השלמת רצף הבינוי והשימושים הקיימים ברחוב יהודה המכבי, לכל הבלוק העירוני שבין רח' ועידת קטוביץ וסמטת הילדסיימר. נפחי הבניה הינם בהתאם למדיניות העירונית לבניה מרקמית ברובע 4 ושמירה על חזית מסחרית ברחוב יהודה המכבי.  
הסדרת הפריקה והטעינה למסחר בק"ק וחניה תת קרקעית למגורים ולמסחר.  
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- התכנית כוללת בניין מגורים מעל קומת רחוב מסחרית, לפי הפירוט להלן:
1. שינוי ייעוד ממגרש ליחידה מסחרית ומגרש למגורים ג' עם חזית מסחרית למגרש למגורים ומסחר.
  2. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
  3. תוספת 2,357 מ"ר שטחים כוללים למגורים, סה"כ 3,237 מ"ר שטחים כוללים למסחר ולמגורים במגרש ובנוסף גזוזטראות והצללות.
  4. תוספת 25 יח"ד, לס"כ עד 27 יח"ד במגרש, מתוכן 20% תהיינה דירות קטנות.
  5. תוספת של 5 קומות וקומה ששית חלקית במגרש הקיים ליחידה מסחרית ותוספת של 3 ק' במגרש הקיים למגורים, סה"כ 7 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג בתכסית מירבית של 65% משטח תכסית הקומה מתחתיה לא כולל גזוזטראות והצללות.
  6. קווי בניין מעל פני הקרקע: לרח' ועידת קטוביץ - 4 מ', לרח' הילדסיימר - 4 מ', לגבול הדרומי של המגרש - 0 מ' בקומת קרקע ו-5 מ' לקו בניין עילי, 4 מ' לרח' יהודה המכבי (קו הבניין יימדד מזכות הדרך), הכל ע"פ המסומן בתשריט. תותר הבלטה של 1.60 מ' לגזוזטרות מעבר לקווי הבניין הקדמיים.
  7. גובה הבנייה בקומת הקרקע בין גבול המגרש הדרומי ועד 3 מ' מגבול המגרש לא יעלה על 3 מ'.
  8. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור ולצרכי עבודות ציבוריות המוצאות לפועל ע"י העירייה בין חזיתות הבניין וגבולות המגרש לרחובות יהודה המכבי וועידת קטוביץ במפלס הרחוב.
  9. הסדרת חניה במרתפים עבור המגורים, חנייה מצומצמת למסחר. פריקה וטעינה יהיו במפרץ החנייה ברחוב יהודה המכבי בשעות שייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
  10. בניית מרתפים לפי הוראות תכנית ע-1 "מרתפים".

מאפשרות

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.976 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ל.ר.		2,182	2,012 +	170	מ"ר	מגורים
ל.ר.		27	25 +	2	סיכ יחיד	
שטח כולל של יחיד קטנה לא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד ושטחי שירות.		5 (20%)	3 +	2	מסי יחיד קטנות מתוך סיכ יחיד	
ל.ר.		570	12 +	558	מ"ר	מסחר

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			כפוף לזיקת הנאה למעבר רגלי.	1	מגורים ומסחר

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	976	מגורים ומסחר		22%	219	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית
				78%	757	יחידה מסחרית
100%	976	סה"כ		100%	976	סה"כ

מאשרת

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר ושטחי שירות למגורים בקומת הרחוב
ב.	מגורים בקומות שמעל למסחר
ג.	מרתפים ע"פ הוראות התכנית ע-1 מרתפים
4.1.2	הוראות
א.	<p>זכויות בנייה מעל לכניסה הקובעת</p> <p>סה"כ שטחים כוללים (עיקרי ושרות) למסחר ולמגורים במגרש יהיו 3,237 מ"ר מעל לקרקע, מהם 670 מ"ר למסחר ושטחי שירות למגורים בקומת הקרקע. זכויות הבניה ונפח הבינוי בקומת הקרקע הינם לשימוש מסחרי בלבד למעט מבואת כניסה וחדרים טכניים למגורים. תותר העברה של עד 5% מס"כ שטחי הבנייה מעל הקרקע בין השימושים של מסחר ומגורים ובין כל הקומות, הכל ללא שינוי בס"כ שטחי הבנייה מעל לקרקע ובמסגרת קווי הבניין וכל הוראות הבנייה המפורטים בתכנית זו.</p> <p>בנוסף תותר בניה של גזוזטרות מקורות ושאינן מקורות בשטח של עד 14 מ"ר ליחיד ולא יותר מ-12 מ"ר כפול מספר יחיד בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לא כולל מרפסות גג וגגות ביניים</p>
ב.	<p>קווי בניין מעל פני הקרקע והוראות מיוחדות</p> <p>לרח' ועידת קטוביץ - 4 מ'.  לרח' הילדסהימר - 4 מ'  במרווח לרחוב הילדסיימר לא תותר כל בנייה והשטח יפותח כגינה לרווחת דיירי הבניין (למעט גזוזטראות כאמור בס' א' לעיל וס' ב' בהמשך להלן)  לגבול הדרומי של המגרש - 0 מ' בקומה 1 (קרקע)  5 מ' לקומות 2-7  לרח' יהודה המכבי- 4 מ' (קו הבניין יימדד מזכות הדרך)  הכל ע"פ המסומן בתשריט.  תותר הבלטה של עד 1.60 מ' לגזוזטרות מעבר לקווי הבניין הקדמיים.</p>
ג.	<p>נסיגות בקומת הגג</p> <p>קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 בקו החזית הקדמית. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית להתיר שינויים בנסיגות בהיות המגרש תלת-פינותי.</p>
ד.	<p>צפיפות</p> <p>במגרש יהיו סה"כ עד 27 יחיד במגרש, מתוכן 20% תהיינה דירות קטנות. שטח כולל של יחידת דיור קטנה לא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד ושטחי שירות.</p>
ה.	<p>מס' קומות מעל פני הקרקע</p> <p>ס"כ יותרו 7 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג בתכנית שלא תעלה על 65% משטח תכנית הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות.</p>
ו.	<p>גובה המבנה</p> <p>1. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.00 מ', גובה הבנייה בקומת הקרקע בין גבול המגרש הדרומי ועד ל-3 מ' מגבול המגרש לא יעלה על 3 מ'. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ', הגובה המירבי של קומת הגג כולל גובה מעקה עליון לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית להתיר הגבהת מעקה הגג עד ל-5 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>

בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרש לרחובות יהודה המכבי וועידת קטוביץ תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הרחוב. בשטח זה יותרו גישה לרכב לכניסה לחנייה ולרכב פינוי אשפה.	ז. זיקת הנאה חמעבר הציבור
ע"פ תכנית עירונית ע-1 "מרתפים", למעט ס' 9 ג' ס"ק 5 לעניין תכנית מרתפים בתכנית זו: תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. יוקצו 15% משטח המגרש כתכנית פנויה על ותת קרקעית לצורך חלחול מים ומתן אפשרות גדילה לעצים בוגרים בתחום זיקת ההנאה. (המזדרכות בתחום זה יוקמו כך שיאפשרו חלחול).	ח. זכויות והוראות בנייה מתחת לכניסה הקובעת
נספח הבינוי הינו מחייב לגבי קווי בניין ומס' קומות מעל לקרקע מנחה לגבי כל השאר	ט. נספח בינוי
נספח התנועה הינו מנחה בלבד ומחייב בנושא כניסה/יציאה לחניה ולאזור הפריקה וטעינה.	י. נספח התנועה
תקן החניה למסחר יהיה 1:100 תקן החניה למגורים יהיה כמפורט בטבלת החנייה בנספח התנועה. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. כל החניה תהיה תת קרקעית. יש לאפשר שני מקומות המתנה לרכב הנכנס לחניה לפני המעלית ובתחום המגרש. הפריקה וטעינה יהיו במפרץ החנייה ברחוב יהודה המכבי בשעות שייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.	יא. חנייה
1. החזית המסחרית הפונה לרחוב יהודה מכבי תהיה מחומרים שקופים, למעט מבואת המגורים וכניסת רכב האשפה. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לאורך חזית זו. 2. שטח החזית למימון כניסה למגורים לא יעלה על 20% מאורך החזית וישתלב עם רצף החזית המסחרית. פתח הכניסה לחניון ישולב עיצובית עם החזית בכל הנוגע לגבהים, חומרים וכד'. 3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר פרוט חומרי גמר, פרטי חזית מסחרית כולל השתלבות פרטי הכניסה לחניה, טיפול אדריכלי-נופי בקיר הגובל עם חלקות המגורים מדרום, שילוב מרכיבי בניה ירוקה בהתאם להנחיות מה"ע ופתרון פריקה וחניה אשר ימזער מטרדים סביבתיים לדיירים בסביבה. התכנית תקבע את שעות הפריקה והטעינה במפרץ החנייה ברחוב יהודה המכבי. 4. טיפול אדריכלי, נטיעות וגינות בחזית המערבית.	יב. עיצוב אדריכלי

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה					מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (מטח) % משטח תא (השטח) <sup>2</sup>	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) מעל פני הקרקע <sup>5</sup>			לדרום				
			מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	מגדל	מתחת לקובעת	לרח' יהודה המכבי					לרח' ועידת קטוביץ	לרח' הילדסהימר	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד		מספר יח"ד	מספר יח"ד		
																				מספר יח"ד	מספר יח"ד
מגורים (מסחר)	1	976	מעל לכניסה הקובעת					ע"פ תכנית ע-1 <sup>5</sup>	27	72%	רי הערה <sup>6</sup>	7	ע"פ תכנית ע-1 <sup>5</sup>	4 מ' <sup>4</sup>	4 מ' <sup>4</sup>	4 מ' <sup>4</sup>	20 בקי 1 5 מ' <sup>7</sup> 2-7 קי				
			מסחר ושטחי שירותים למגורים	סה"כ שטחי בניה (מ"ר) <sup>2</sup>	שירות מהשטח הכולל <sup>3</sup>	עיקרי מהשטח הכולל <sup>4</sup>	אחוזי בניה כוללים (%) <sup>2</sup>											332%	10.1 670	100 מ"ר	570 מ"ר
סה"כ	סה"כ שטחי בניה (מ"ר) <sup>2</sup>	שירות מהשטח הכולל <sup>3</sup>	עיקרי מהשטח הכולל <sup>4</sup>	אחוזי בניה כוללים (%) <sup>2</sup>	332%	10.1 670	100 מ"ר	570 מ"ר	2,567	2,852	485 מ"ר	3,237									

מאשרת

1. בקומת הרחוב המסחרית תותר בניית יצע בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. שטחי היצע ייכללו במניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה. היצע לא ייחשב כקומה במניין הקומות המותר. לא תותר הצמדתו לחזית.
2. לבנייה מעל פני הקרקע, לא כולל גזוזטראות
3. גזוזטרות:
  - תותר בניה של גזוזטרות מקורות ושאינן מקורות בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ-12 מ"ר כפול מספר יח"ד בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
  - שטח הגזוזטרות המקורות והלא מקורות, יהיה בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5 לעיל
  - תרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של הגזוזטרות המקורות הפתוחות.
4. תותר הבלטה של עד 1.60 מ' לגזוזטרות מעבר לקווי הבניין הקדמיים.
5. קווי בנייה במרתפים ע"פ הוראות תכנית עירונית ע-1 "מרתפים". למעט סי' 9 ג' ס"ק 5: בתכנית זו תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
6. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.00 מ', גובה הבנייה בקומת הקרקע בין גבול המגרש הדרומי ועד ל-3 מ' מגבול המגרש לא יעלה על 3 מ', גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ', הגובה המירבי של קומת הגג כולל גובה מעקה עליון לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית להתיר הגבהת מעקה הגג עד ל-5 מ'. הריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. במרווח לרחוב הילדסהימר לא תותר כל בנייה והשטח יפותח כגינה לרווחת דיירי הבניין.
8. 20% מהדירות תהיינה יחידות דירות קטנות. שטח כולל של יחידת דיור קטנה לא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד ושטחי שירות.
9. במידה ולעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי יתברר כי 15% שטחי שירות אינם מספקים, תוספת שטחי השירות יהיה על חשבון שטח עיקרי כך ש"כ שטח (עיקרי + שירות) לא ישתנה.

**6. הוראות נוספות****6.1. איחוד, חלוקה ורישום**

6.1.1 בשטח התכנית יבוצע איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

6.1.2 החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק.

6.1.3 זיקות הנאה למעבר הציבור יירשמו בלשכת רישום מקרקעין לפני מתן תעודת גמר למבנה.

**6.2. היטל השבחה**

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3. תנאים למתן היתר בניה**

6.3.1 אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר פרוט חומרי גמר, פרטי חזית מסחרית כולל השתלבות פרטי הכניסה לחניה התפעולית, טיפול אדריכלי-נופי בקיר הגובל עם חלקות המגורים מדרום, שילוב מרכיבי בניה ירוקה בהתאם להנחיות מה"ע ופתרון פריקה וחניה אשר ימזער מטרדים סביבתיים לדיירים בסביבה. התכנית תקבע את שעות הפריקה והטעינה במפרץ החנייה ברחוב יהודה המכבי.

6.3.2 מילוי הנחיות מה"ע לבנייה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני בנושא בנייה ירוקה.

6.3.3 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. ויידרש אישור היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:

א. מניעת מטרדים סביבתיים הכרוכים בתפעול קומת הקרקע המסחרית.

ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, ורישום מסקנותיה ודרישותיה כחלק מתנאי היתר הבניה.

ג. אישור תכנון מערכות האוורור של הבנין. התכנון יכלול פירוט מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת אויר מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום.

ד. הפרדת מערכות הביוב ממערכות הניקוז.

ה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

ו. מיקום מתקני האשפה, מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יהיו באישור היחידה הסביבתית ואגף התברואה ולפי הנחיותיהם.

6.3.4 הבטחה לרישום זיקת הנאה למעבר הציבור ולצרכי עבודות ציבוריות המוצאות לפועל ע"י העירייה בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרש לרחובות יהודה המכבי וועידת קטוביץ במפלס הרחוב.

6.3.5 התחייבות היזם להריסת כל הבנייה הקיימת בתחום התכנית וכפוף ללוחות זמנים מקסימליים לביצוע.

6.3.6 סימון לשטילת 4 עצים חדשים בחזית לרחוב יהודה המכבי. העצים יהיו מאוקלמים ומעוצבים בעובי גזע 10".

**6.4. תנאים לתעודת גמר**

6.3.1 שתילת 4 העצים בחזית רח' יהודה המכבי כאמור, בליווי אגרונום ובאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית תל אביב.

6.3.2 רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר הציבור ולצרכי עבודות ציבוריות המוצאות לפועל ע"י העירייה בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרש לרחובות יהודה המכבי וועידת קטוביץ במפלס הרחוב.

**6.5. תנאים לאכלוס**

תנאי למתן תעודת איכלוס למסחר יהיה רישום זיקת ההנאה לציבור כמפורט לעיל.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

7.1.1 הוראות מנחות לשלביות בנייה :  
הוצאת היתר בניה לשטח המסחרי בקומת הקרקע בנפרד מקומות המגורים שמעל, תהיה בכפוף לאישור יועץ בטיחות בנושא הפעלת הקומה המסחרית לרבות נושא פריקה וטעינה, מעבר הולכי רגל וכל הנוגע לשימוש המסחרי בקומה בעת הבניה של קומות המגורים ובאישור מהייע.  
שלביות הבנייה תאושר ע"י מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה הראשון.

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום פרסום מתן תוקף ברשומות.

8. חתימות

תאריך: 16/11/14	חתימה: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	שם: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513765859	תאריך: 04-11-14	חתימה: אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	שם: אורית אורנת רות שפירא
מספר תאגיד: 557817012	תאריך: 16/11/14	חתימה: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	שם: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD
מספר תאגיד: 513765859	תאריך: 16/11/14	חתימה: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	שם: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD
מספר ת"ז: 7013303	תאריך: 16/11/14	חתימה: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	שם: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD
מספר ת"ז: 623978240	תאריך: 16/11/14	חתימה: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	שם: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD
מספר ת"ז: 28569655	תאריך: 16/11/14	חתימה: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	שם: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD
מספר ת"ז: 5000068	תאריך: 16/11/14	חתימה: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	שם: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD
מספר ת"ז: 632157968	תאריך: 16/11/14	חתימה: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	שם: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD
מספר ת"ז: 622616601	תאריך: 16/11/14	חתימה: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD	שם: רצוע כחול נדל"ן בע"מ BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD

16.11.14

חוקר ריקון, סוכנות  
HAYA BINON, ADVOCATE  
אנץ גבול 58, תל אביב 64326  
58, DVAROL ST. 64352 TEL-AMIV