

5000291333-1

מאשרת

תכנית מס': 507-0182576 - שם התכנית: תא/מק/4004 נחמני 22

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

תכנית מס' 507-0182576

תא/מק/4004 נחמני 22

גרסה מס'
תאריך: 3.2.2015

עלון אשר מתכנן

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית תכנית מס' תא/מק/4004 נחמני 22 מס' 507-0182576 המקומות		
הומלצה למתן חוקף		
מכוח סעיף 88 לחוק		
אושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה		
חא"ר 24.11.2014 ישיבה מס' 816		
מנהל האגף	מנהלס העיר	ירר ועדת המענה
אדריכל ראש	עו"ד עבולאח	חא"ר

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0182576
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 24.11.2014 לאחר את התכנית
גילה אורון
נ"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור 2650ב' אשר נמצא ברח' נחמני 22 פינת רח' בצלאל 1, חלקה 12 בגוש 7453.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

התכנית מבטיחה את שימור המבנה וקובעת תנאים והוראות בינוי ועיצוב להקמת אגף חדש בשטח הפנוי בחלקה באמצעות מימוש מלא של יתרת הזכויות הלא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' בתכנית השימור 2650ב' בחלקה.

סה"כ זכויות הבניה המותרות למימוש בתוכנית זו הינם 295.40 מ"ר עיקרי, ע"פ תחשיב זכויות בניה הניתנות לניוד מתאריך 28.04.09. לא כולל תמריצים הנובעים מנספח ד' מתכנית השימור 2650ב' שיהיו בנוסף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאג

תכנית מס': 507-0182576 - שם התכנית: תא/מק/4004 נחמני 22

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תא/מק/4004 נחמני 22

מספר התכנית 507-0182576

1.2 שטח התכנית 0.521 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 178925

קואורדינטה Y 663680

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רח' נחמני

ממזרח: נחמני 24 (חלקה 13 בגוש 7453)

מדרום: בצלאל יפה 3 (חלקה 16 בגוש 7453)

ממערב: רח' בצלאל יפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, גפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

גפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

תכנון זמין
הדפסה 10

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	יפה בצלאל	1	
תל אביב-יפו	נחמני	22	

לב העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7453	מוסדר	חלק	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית תלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.	4525	3620	25/05/1997
מ	שינוי	הוראות תכנית מ' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	3137		18/12/1984
תא/ ג	שינוי	הוראות תכנית ג' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע	שינוי	הוראות תכנית ע' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ 2650 / ב	כפיפות	הוראות תוכנית השימור יחולו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.	5846	4596	04/09/2008
תא/ 44	שינוי	הוראות תכנית 44 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	0		04/11/1937

הערה לטבלה:

בנוסף התכניות לחץ שאינן מופיעות באתר מינהל התכנון
תכנית 2710 י"פ 4540 מתאריך 3.7.1997 - יחס לתכנית-שינוי. הערה: הוראות תכנית 2710 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו

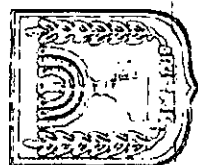


תכנון זמין
מונה הדפסה "0"

מסמכי התכנית 1.7

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				גדי בר-אוריין			השריט מצב מוצע	כן	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גדי בר-אוריין			תשריט מצב מוצע	כן	לא
כנוי	מחייב	1:250	1	11/12/2014	גדי בר-אוריין		22/12/2014	נספח הביעני יהיה מחייב בנשיאים הבאים בלבד: קווי בניין, גובה, רוחב הצר מונמכת.	כן	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/12/2014	גדי בר-אוריין		22/12/2014		כן	לא

כל מסמכי התכנית 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



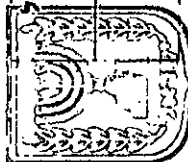
תכנית מס' 507-0182576
מועד תדפיס: 10/12/2014

51754515

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			המלך אלברט	תל אביב-יפו	נחמני	26	03-6322888	03-6322889	



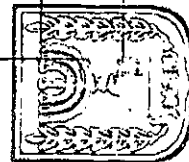
ת.ד. 10
מנהל תכנון

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		המלך אלברט	תל אביב-יפו	נחמני	26	03-6322888	03-6322889	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			המלך אלברט	תל אביב-יפו	נחמני	26	03-6322888	03-6322889	



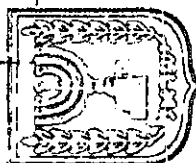
ת.ד. 10
מנהל תכנון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

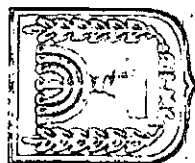
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדי בר-אוריין	37459		תל אביב-יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7444444	office@baror ian.co.il
אדריכל	עורך ראשי	דניאל מסטר	107662		תל אביב-יפו	לסקוב חיים	26	03-5602240	03-5602242	office@mesie r-gal.com

תכנית מס': 507-0182576 - שם התכנית: תא/מק/4004 נחמני 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורד	מורד	שאול חפץ	276		תל אביב-יפו	מזא"ה	1	03-62933213	03-5280103	



תכנית מס' 507-0182576



תכנית מס' 507-0182576

507-0182576

מועד הפקדה: 13:04 23/12/2014 - עמוד 8 מתוך 20 - מונה תדפיס הוראות: 10

מאג. 22

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אגף נוסף	הרחבת המבנה לשימור במבנה צמוד בחלקו הפנוי של המגרש ברחוב נחמני 22
המבנה לשימור	המבנה הקיים במגרש ברחוב נחמני 22 ע"פ תכנית השימור
קומה 1-	הקומה שמתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה לשימור
תכנית השימור	תכנית מתאר מקומית 2650/ב לשימור מבנים בתל אביב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב נחמני 22 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה לשימור הקיים בחלקו הפנוי של המגרש באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור.
3. מימוש תמריצים לשיקום המבנה הקיים בנחמני 22, בהתאם להוראות ותוכנית השימור.
4. הרחבת השימושים בקומת הקרקע של המבנה לשימור והתרת שימושים בעלי אופי ציבורי, בהתאם לנספח ד בתכנית השימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה לשימור הקיים, בחלקו הפנוי של המגרש, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' בתכנית השימור. ובכלל זה:
 - 1.1. תוספת אגף למבנה לשימור הקיים ברחוב נחמני 22.
 - 1.2. קביעת קווי בניין על קרקעיים לאגף החדש.
 - 1.2.1. ק.ב קידמיים- בהמשך לקונטור המבנה לשימור הקיים.
 - 1.2.2. ק.ב צידיים- בין 2.5 מ' ועד 3 מ'.
 - 1.3. גובה האגף החדש יהיה 4 קומות מעל קומת קרקע.
 - 1.4. התרת הקמת בריכת שחיה על גג מבנה האגף החדש.
2. מימוש תמריצי תוכנית השימור במבנה לשימור הקיים ובכלל זה:
 - 2.1. קווי הבניין לחזית, לצד ולאחור יהיו ע"פ קונטור המבנה הקיים, בהתאם לסעיף 1, בנספח ד' בתוכנית השימור.
 - 2.2. הרחבת שימושים מותרים בקומת הקרקע ובקומה 1-. בקומות אלו יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי דוגמת גלריה לאומנות או עיצוב, ספריה וסדנאות לאמנים.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב משותפות למבנה לשימור הקיים ולאגף הנוסף:



- 3.1 תותר צפיפות של עד 12 ית"ד.
- 3.2 שינוי הוראות תוכנית "מ" ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
- 3.3 התרת בניית חצר מונמכת לצורך איורור ק. המרתף העליונה , בחצר האחורית שבין המבנה לשימור הקיים לבין האגף הנוסף.
- 3.4 העברת שטחים עיקריים בהיקף של 110 מ"ר, מקומה 1- אל הקומות העל קרקעיות של האגף החדש והמבנה לשימור.
- 3.5 קביעת הוראת בינוי לעניין השארת מעבר פנוי לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע עד לקו המבנה לשימור והאגף הנוסף, בחזיתות הפונות לרח' בצלאל ולרח' נחמני.
- 3.6 התרת הקמת מרתפים החורגים מקונטור הבניין הקיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.521

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+3	12		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,388.13		1,388.13		הערה (י) 982.73 מ"ר (בניין קיים) + 295.40 מ"ר לניוד (ע"פ תחשיב זכויות בניה הניתנות להעברה עפ"י תוכנית השימור מתאריך 28.04.09) + תמריצי תוכנית השימור, נספח ד' בתוכנית השימור
						הערה- (**) 110 מ"ר לשימוש על קרקע כתוצאה מהעברת שטח עיקר המותר בקומת המרתף העליונה של המבנה לשימור (מכח סעיף 9 (א) אלמנה לדפסה *C תכנון זמין
						הקומות העל קרקעיות של האגף החדש והמבנה לשימור.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין
מסמך: 01/01/01

מסמך: 01/01/01

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	521	100
סה"כ	521	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	526.93	100
סה"כ	526.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



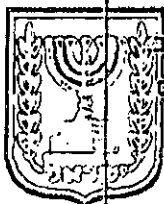
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	להלן השימושים המותרים בכל קומה במבנה לשימור ובאגף הנוסף: - קומות על קרקעיות במבנה לשימור ובאגף הנוסף: בהתאם לתוכניות הראשיות, מגורים. - קומת קרקע במבנה לשימור ובאגף הנוסף: שימושים בעלי אופי ציבורי דוגמת גלריה לאומנות או עיצוב, ספריה וסדנאות אומנים. בנוסף, מבואת מבנה המגורים, חדרי שרות וכניסה לחניון. שינוי בשימושים יהיה באישור הועדה המקומית. בכל מקרה, השטח לשימושים בעלי אופי ציבורי לא ייפחת מ-174 מ"ר. - קומה 1- במבנה לשימור: בקומה זו יותרו שימושים עיקריים, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתוכניות התקפות, בהתאם לסעיף 9 (א) ו-(ב), בנספח ד' לתכנית השימור. השימושים שיתורו בקומה זו יהיו שימושים בעלי אופי ציבורי דוגמת גלריה לאומנות או עיצוב, ספריה וסדנאות אומנים. בנוסף, יותרו שטחי שירות למגורים וכניסה לחניון. שינוי בשימושים יהיה באישור הועדה המקומית. בכל מקרה, השטח לשימושים בעלי אופי ציבורי לא ייפחת מ-110 מ"ר. - מרתף עליון מתחת לאגף נוסף: בהתאם לתוכנית ע"י. - מרתפים תחתונים במבנה לשימור ובאגף הנוסף: חניה ושירות, הכל בהתאם למותר בתכנית השימור ובתכנית ע"י.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות 1. סה"כ זכויות הבניה על קרקעיות למבנה לשימור הקיים ולאגף החדש יהיו כמופרט בטבלה 5, וכדלקמן: 982.73 מ"ר עיקרי בבניין הקיים ועוד 295.4 מ"ר עיקרי זכויות לא מנוצלות למימוש ועוד 110 מ"ר עיקרי המועברים מקומה 1- סה"כ שטח עיקרי על קרקעי 1388.13 מ"ר. 2. תותר העברה של 110 מ"ר עיקרי מקומה 1- אל הקומות העל קרקעיות של המבנה לשימור והאגף החדש כך שסה"כ זכויות הבניה לשימוש עיקרי מעל הקרקע יהיו 1388.13 מ"ר. וסה"כ זכויות בניה הנותרות לשימוש עיקרי בקומה 1- תהיה 132.5 מ"ר. 3. השטח לשימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע לא ייפחת מ-174 מ"ר, ובקומה 1- לא ייפחת מ-110 מ"ר. הוראה זו בנספח הבינוי תהא הוראה מחייבת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 0



תכנון זמין
מונה הדפסה 0



תכנון זמין
מונה הדפסה 0

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. באגף הנוסף תותר בניית 4 קומות מעל קומת קרקע. 2. גובה הקומות באגף הנוסף יהיה בהתאמה לגובה הקומות הקיימות במבנה לשימור. 3. גובה קומת הגג לא יעלה על 3.30 מ' כאשר גובה המעקה העליון לא יעלה על הגובה המינימלי הקבוע בתקנות בעת הוצאת היתר הבניה.
ג	הנחיות מיוחדות צפיפות: במבנה לשימור הקיים ובאגף הנוסף יחד תותר צפיפות של עד 12 יח"ד. קומה 1- ומרתפים: 1. קומה 1- וקומות המרתפים ייבנו בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש במטרה לאפשר לחלחול מי נגר. 2. אין בשינוי קווי הבניין של קומה 1- וקומות המרתף שנעשה בתכנית זו כדי לשנות את סח"ה השטח העיקרי המותר במבנה ע"פ תכניות תקפות. 3. איורור קומה 1- יעשה באמצעות חצר מוגמרת. חצר זו תותר בעומק מפלס קומה 1- רוחב החצר יהיה על פי המצוין בנספח הבינוי לתכנית. הוראה זו בנספח הבינוי תהא הוראה מחייבת אולם בסמכות מחלקת השימור לאשר רוחב שונה. 4. קומת המרתף שמתחת לקומה 1- תבנה בהתאם להוראות נספח ד' בתכנית השימור. 5. קומת המרתף העליונה שתבנה מתחת לאגף הנוסף תותר לפי תכנית ע. 6. גובה קומות המרתף יהיה ע"פ המצוין בנספח הבינוי. בררכת שחיה: בתיאום ואישור מחלקת השימור תותר הקמת בריכת שחיה על גג האגף הנוסף. לא תותר בליטה של מתקנים טכניים מעבר למעקה הגג. תחום לא מבונה: השטח המצוין בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות יהיה תחום לא מבונה וישמש כתחום למעבר רגלי בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ה' ס"ק 4.
ד	קווי בנין קווי הבניין למבנה לשימור ולאגף הנוסף יהיו כמפורט בטבלה 5 ובנספח הבינוי: 1.1 לחזית עפ"י המבנה לשימור 1.2 לצד 2.5 מ'-3 מ'. הכל כמתואר בנספח הבינוי. הוראה זו בנספח הבינוי תהא הוראה מחייבת.
ה	בינוי ו/או פיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	1. בינוי ועיצוב תוספת הבניה לצורך הקמת האגף הנוסף יהיה בהתאם לאחת מחלופות הבינוי כמתואר בנספח הבינוי. לעת הוצאת היתר הבניה תבחר אחת החלופות באישור מהנדס העיר מי מטעמו. 2. לא תחול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה 3. מיקום השימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע ובקומה 1- יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי לעניין זה יהיה כהוראה מחייבת. אולם בסמכות מחלקת השימור לאשר מיקום שונה. 4. השארת מעבר פנוי לציבור לצורך מעבר רגלי במפלס הקרקע עד לקו המבנה לשימור והאגף הנוסף, בחזיתות הפונות לרח' בצלאל ולרח' נחמני, במטרה ליצור הרחבה של המדרכה והמרחב הציבורי. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ולא יותרו גינות פרטיות או אמצעי תיחום אחרים בשטח זה. תחום שטח זה מוגדר בתשריט של תכנית זו כשטח עם הנחיות מיוחדות.
ו	חניה 1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה 2. החניה תוסדר במרתף חניה תת-קרקעי. 3. הכניסה לחניון תעשה דרך חזית האגף הנוסף באמצעות מעלית חניה.
ז	שימור שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התיעוד למבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית ת"א.
ח	גגות 1. תותר הצמדת גגות המבנה (בחלק שאינו משמש למתקנים טכניים) לשימוש חדירות כולל עליה מתוך הדירות, בכפוף לאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יכללו שום חלק הבולט מעל מעקה הגג. 2. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הקבוע בתקנות בעת הוצאת היתר בניה מכח תכנית זו.
ט	בניה ירוקה תכנון האגף הנוסף יתבסס על עקרונות לבנייה ירוקה, בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני וכפי שאושר ע"י הועדה המקומית. התאמת המבנה לשימור לעקרונות הבניה הירוקה יהיו בהתאם לניתן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 0



תכנון זמין
מונה הדפסה 0



תכנון זמין
מונה הדפסה 0

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יחיד גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעור תכנית מאושרת אחרת				
						מחלת לבניסה הקובעת	עיקרי שדות	מפל הבניסה הקובעת	עיקרי שדות							
													מחלת לבניסה הקובעת	עיקרי שדות	מפל הבניסה הקובעת	עיקרי שדות
(8)	(7)	2	(6)	12	(5) 65	(4)	(3) 132.5	(2) (1) 1388.13	521	1						
קדמי מונה 10 תחילת זמן																

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

אין בתכנית זו תוספת של זכויות בניה ביחס לתכנית הראשית, במקרה של סתירה גבול התכנית הראשית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 982.73 מ"ר שטח הבנין לשומור הקיים + 295.40 מ"ר מכא תמריצי נספח ה' בתוכנית השימור + 110 מ"ר המועברים מקומות המרתף העליונה של המבנה לשימור הקיים אל הקומות השמל הקרקע של המבנה לשימור והאגף החדש..
- (2) לא שנוי בהתאם לתכנית הראשית.
- (3) ע"פ תמריצי תכנית השימור בנספח ד', ניתן לבנות את קומה 1- כשטח עיקרי, כאשר שטח זה הינו בתוספת לשטחים העיקריים המותרים בתכנית התקפות, הכל במסגרת תכנית המבנה לשימור משמע סה"כ שטח עיקרי עבור קומה 1- הינו 242.5 מ"ר. לאחר המחלוקת של 110 מ"ר שהועברו לקומת הקרקע באגף החדש, סה"כ שטחים עיקריים הותרים ליצול בקומה 1- עומד על 132.5 מ"ר עיקרי בתחום לתכנית ע"ל תכנית 2650 ב'.
- (4) התכנית העל קרקעית לא תעלה על 65% משטח המגרש והתכנית התת-קרקעית לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- (5) בהתאם לבנין הקיים. גובה קומת חג באגף החדש יהיה 3.30 מ' כאשר גובה המעקה העליון לא יעלה על המינימום הדרוש בעת הוצאת היתר בניה.
- (6) קו בנין ימני ימני (לדרום)
- (7) במבנה הקיים- לפי הבנין הקיים
- באגף החדש: 2.5-3 מ'
- מרתף מבנה קיים: עד 0 בכפוף למגבלות התכנית הקבועה בסעיף 4.1 שלעיל.
- מרתף אגף חדש: עד 0 בכפוף למגבלות התכנית הקבועה בסעיף 4.1 שלעיל.

(8) קו בנין צידו שמאלי (למזרח)

במבנה הקיים- לפי הבנין הקיים

באף החדש: 2.5 מ'

מרתף מבנה קיים: עד 0 בכפוף למגבלות התכנית הקבועה בסעיף 4.1 שלעיל.
מרתף אגף חדש: עד 0 בכפוף למגבלות התכנית הקבועה בסעיף 4.1 שלעיל.

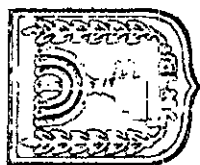
(9) קוי בניין קדמויים לרחי נחמני ולרחוב כצאל יפה

במבנה הקיים: לפי הבניין הקיים

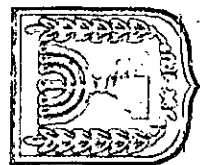
באף החדש: בהמשך לבניין הקיים

מרתף מבנה קיים: עד 0 בכפוף למגבלות התכנית הקבועה בסעיף 4.1 שלעיל.

מרתף אגף חדש: עד 0 בכפוף למגבלות התכנית הקבועה בסעיף 4.1 שלעיל.



תכנית זמין
מועד הדפסה 10



תכנית זמין
מועד הדפסה 10

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

1. הכנה וחשלמת תיק תיעוד למבנה לשימור, בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א יפו.
2. אישור מהנדס העיר או נציג מטעמו לעניין הבטחת תכנון בתי גידול לצמחיה, ולעניין הבטחת צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי גר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חילתול מים החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי גר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים), הכל לצורך ביצוע מרתף בתכנית של 85% משטח המגרש, הכל בהתאם לאמור בתוכנית "ע 1".
3. הכנת תכנית פיתוח סביבתי שתוכן כחלק מהבקשה להיתר ותאושר ע"י מחלקת השימור.
4. אישור סופי של מחלקת השימור לעיצוב האגף הנוסף ואופן השתלבותו עם המבנה לשימור.
5. רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב, 2011, בנסח רישום המקרקעין לפיה השימושים המותרים בקומת הקרקע של המבנה לשימור ובקומה 1- הינם בעלי אופי ציבורי, בשטח שלא יפחת מ-174 מ"ר בקומת הקרקע ובשטח שלא יפחת מ-110 מ"ר בקומה 1-, בהתאם להוראות תכנית זו.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י הנחיות מחלקת השימור, מידת הצורך השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
2. רישום בפועל של הערה במגרש המבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י ונקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב, 2011, בדבר הוראת הבינוי להשאת מעבר פנוי לציבור לצורך מעבר רגלי במפלס הקרקע עד לקו המבנה לשימור והאגף הנוסף, בחזיתות הפונות לרח' בצלאל ולרח' נחמני, כאשר שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ולא יותרו בו גינות פרטיות או אמצעי תיחום אחרים.
3. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב, 2011, בדבר השימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומה 1-, כאמור בהוראה 6.1 שבתכנית זו.

6.3**הוצאות הכנת תוכנית**

הוועדה המקומית תגבה את הוצאות הכנת התכנית וביצועה.

6.4**מגבלות בניה לגובה**

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).
2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.
3. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

6.5**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

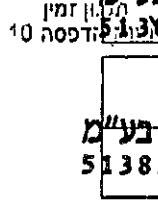
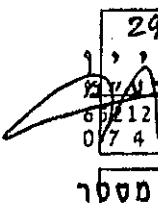
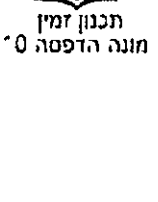


תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם ומספר תאגיד: המלך אלברט בע"מ 513811919	שם: המלך אלברט בע"מ	סוג: חתימה	תאריך: 25.12.14 המלך אלברט בע"מ ח.פ. 513811919
	מגיש התכנית			
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם ומספר תאגיד: המלך אלברט בע"מ 513811919	שם: המלך אלברט בע"מ	סוג: חתימה	תאריך: 25.12.14 המלך אלברט בע"מ ח.פ. 513811919
	יזם			
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם ומספר תאגיד: המלך אלברט בע"מ 513811919	שם: המלך אלברט בע"מ	סוג: בעלים	תאריך: 25.12.14 המלך אלברט בע"מ ח.פ. 513811919
	בעל עניין בקרקע			
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם ומספר תאגיד: גידי בר-אוריין	שם: גידי בר-אוריין	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29.12.2014 גידי בר-אוריין חתימה: בלפור 44, ת"א 61212 074788400
	עורך התכנית			
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם ומספר תאגיד: דניאל מסטר	שם: דניאל מסטר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29.12.2014 דניאל מסטר חתימה: 7667
	עורך התכנית			

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה אדר' דניאל מסטר (שם), מספר זהות 027804327

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 507-082576 תא/מה/4004 נחמני 22.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 10 וגרסת תשריט מס' 7.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 1.3.2015, גרסת הוראות מס' 11 וגרסת תשריט מס' 8, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מנות השינוי
1	הוראות	עמוד 3 סעיף 1.4	ביטול הפניה לסעיף 62א (א) בחוק התכנון והבניה
2	הוראות	עמוד 9 סעיף 2.2 ס"ק 1	ביטול הפניה לסעיף 62א (א) בחוק התכנון והבניה
3	הוראות	עמוד 10 סעיף 2.2 ס"ק 3	ביטול הפניה לסעיף 62א (א) בחוק התכנון והבניה

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדר' דניאל מסטר
7.8.107652

חתימה

3.3.2015

תאריך

דניאל מסטר

שם המצהיר

1.8.2 בעלי ענין בדירה

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מספר שם ומספר תאריך / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומעפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnum@mmi.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית	-	-	-	-	מנהל מקרקעי ישראל	

1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמי לרבות מודד שמאי, נועץ תמורה וכו'

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מספר שם ומספר תאריך / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומעפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3-494950	04-6934977	כרמים-ד.ג. חבל כרמים יפה נוף 12391	512073966	17408	006847214	אבישי טאוב	אדריכל	
samyh@netvision.net.il	077-9622874	-	077-9621548	רחוב יפה נוף 37 צפת 13403	-	797	-	סימון הרשקוביץ	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- 2.1.1 הגשת תכנית מפורטת לשטח שיעודו מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2.1.2 ביטול חלוקה מאושרת של מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2.2.2 שינוי יעוד משטח דרך מאושרת לשטח מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2.2.3 שינוי יעוד משטח מגורים וציר לחלכי רגל לשטח מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, חניה ושצ"פ.
2.2.4 ביטול חלוקה מאושרת של מגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 40.3 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאשר	סה"כ מונח בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך – תא שטח 410	מ"ר	-	+ 5,950	5,950		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך – תא שטח 411	מ"ר	5220	+4630	9850		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	שטח תא שטח בדונם	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	410	11.9	לא רלוונטי
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	411	19.7	
שצ"פ	670	0.4	
חניה	830	0.4	
דרך מאושרת	821-822	7.9	

