

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0184390

תא/מק/4341 העברת זכויות מרח' אלנבי 7 ורח' נחלת בנימין 27 לרח' הירש 7

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



**אישורים**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
מרחב תכנון תל אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/מק/4341 העברת זכויות מרח' אלנבי 7 ורח' נחלת בנימין 27 לרח' הירש 7 מס' מערכת מקומות 507-0184390		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 8.2.2015		
מרחב האגף	הנדס הנדס	י"ר/העו"ד/ י"ר ועדת המשנה
א.ל.א.ל	[Signature]	תאריך

Handwritten signatures and notes, including "ספיר" and "מינוס דאם אינוריה".

## דברי הסבר לתכנית

המבנים ברח' אלנבי 7 נחלת בנימין 27 הינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנים ברח' אלנבי 7 ונחלת בנימין 27, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברח' הברון הירש 7.

במגרש המקבל ברח' הברון הירש 7 תכנית זו מאפשרת את קליטת זכויות הבניה שהועברו ע"י הגדלת נפח הבניה באמצעות התרת תוספת 2 קומות מעבר למאוסר בתכניות תקפות, הגדלת הצפיפות בהתאם וקביעת הוראות בינוי ועיצוב. נפח הבניה שתוכנית זו מתירה כולל בתוכו את זכויות הבניה מכח תכנית ג'1.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור ברח' אלנבי 7 בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ-594.83 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. 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 ינואר 2014 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 18.8.2013, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים במגרש המוסר ברח' אלנבי 7 שווים ל-1.05 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המקבל.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 594.83 מ"ר, לשווי קרקע 15,750 ש"ח, בכללם:

285.94 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.  
156.07 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
124.50 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
28.32 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ-594.83 מ"ר, בכללם:

285.94 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.  
156.07 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
124.50 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
28.32 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 27 בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ-177.24 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. 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 10.3.2014 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 18.8.2013, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר בנחלת בנימין 27 שווים ל-0.93 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 467.15 מ"ר, לשווי קרקע 14,000 ש"ח, בכללם:

232.50 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.  
111.31 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
101.10 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
22.24 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ-177.24 מ"ר, בכללם:  
177.24 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.  
0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
0 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4341 העברת זכויות מרח' אלנבי 7 ורח' נחלת בנימין 27 לרח' הירש 7
		מספר התכנית	507-0184390
1.2	שטח התכנית		2.094 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8
	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180917

קואורדינאטה Y 686587

1.5.2 תיאור מקום הברון הירש 7- מצפון רחוב ליאון בלום, ממזרח רח' הברון הירש, ממערב (גוש 6768, חלקה 21), מדרום רח' הברון הירש 5 (גוש 6768, חלקה 11).

אלנבי 7- ממערב רח' הירקון, מדרום רח' אלנבי ממזרח רח' אלנבי 9 (גוש 6768 חלקה 22), מצפון רח' הירקון 52 (גוש 6909 חלקה 33).

נחלת בנימין 27- מצפון רח' גרוזנברג, ממערב רח' נחלת בנימין, מדרום רח' נחלת בנימין 29 (גוש 7460 חלקה 9), ממזרח רח' גרוזנברג 24 (גוש 7460 חלקה 2).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אלנבי	7	
תל אביב-יפו	הברון הירש	7	
תל אביב-יפו	נחלת בנימין	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6768	מוסדר	חלק	10	
6909	מוסדר	חלק	21	
7460	מוסדר	חלק	1	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1, 1א	מח/2913

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

**לא רלוונטי**

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4 ✓
04/09/2008	4596	5846	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב. הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/2650/ב ✓
02/04/2008	2582	5790	ביחס לברון הירש 7- הוראות תכנית 2913 יחולו למעט השינויים המותחייבים מתוקף תכנית זו.	שינוי	תא/2913/מח ✓
04/11/1937		0	ביחס לאלנבי 7 ולנחלת בנימין 27-הוראות תכנית 44 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	שינוי	תא/44 ✓
20/11/1941		1142	ביחס לאלנבי 7-הוראות תכנית 60 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	שינוי	תא/60 ✓
21/04/1994	2974	4208	ביחס לאלנבי 7 ולנחלת בנימין 27-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג. הוראות תכנית תא/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ג ✓
20/08/2007	3996	5705	ביחס לברון הירש 7- הוראות תכנית ג 1 יחולו למעט מה שמשתנה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/ג/1 ✓

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ע	כפיפות	ביחס לאלנבי 7 ולנחלת בנימין 27-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע. הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ע / 1	שינוי	ביחס לברון הירש 7- הוראות תכנית ע 1 יחולו למעט מה שמשתנה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית המקלה.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 506	שינוי	ביחס לאלנבי 7-הוראות תכנית 506 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	0		26/11/1959
תא/ 524	שינוי	ביחס לברון הירש 7- הוראות תכנית 524 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	1012		23/05/1963
תא/ 998	שינוי	ביחס לאלנבי 7-הוראות תכנית 998 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	1579		20/11/1969

**הערה לטבלה:**

וכן תכניות שאינם מופיעות באתר מינהל התכנון  
 מספר תכנית סוג היחס הערות ליחס  
 216 א שינוי מתייחס לאלנבי 7-הוראות תכנית 216 א  
 מס' ילקוט פרסומים תאריך  
 152 10-2-1955  
 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גידי בר-אוריין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גידי בר-אוריין			תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	2		גידי בר-אוריין			תשריט מצב מוצע 2	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	3		גידי בר-אוריין			תשריט מצב מוצע 3	לא
בינוי	מנחה		1	25/01/2015	גידי בר-אוריין		05/02/2015		לא
תנועה	מנחה		1	26/01/2015	לב ללצויק		05/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	25/01/2015	דניאל מסטר		05/02/2015		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



**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
עו"ד	יהושע גבעון		וילאר רמת אביב בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	133	03-5660033	03-5606605	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יהושע גבעון		וילאר רמת אביב בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	133	03-5660033	03-5606605	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-9533333	
בעלים			וילאר רמת אביב בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	133	03-5660033	03-5606605	
בעלים			חב' גוש 6921 חלקה 1 בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	073-2100168	03-5270103	
בעלים			נשר בז בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	35	00-0000000	00-0000000	
חוכר	גדעון בכשי			תל אביב- יפו	הברון הירש	7	00-0000000	00-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רוני גבאי			תל אביב-יפו	הברון הירש	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יעקב גרינברג			תל אביב-יפו	אלנבי	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	ליאורה גרינברג			תל אביב-יפו	אלנבי	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	משה הרצוג			תל אביב-יפו	אלנבי	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אילנה כהן			תל אביב-יפו	הברון הירש	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	עידית מאיר			תל אביב-יפו	הברון הירש	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	רות מיכאלי			תל אביב-יפו	הברון הירש	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	שמואל פליק			תל אביב-יפו	הברון הירש	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	קרולין קדמי			תל אביב-יפו	הברון הירש	7	00-0000000	00-0000000	
חוכר	פרידה רוטריו			תל אביב-יפו	הברון הירש	7	00-0000000	00-0000000	

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	גידי בר-אוריין	107662		תל אביב-יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7884444	gidi@baroria n.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dani@mester-gal.com	03-5602242	03-5602240	26	לסקוב חיים	תל אביב-יפו		107662	דניאל מסטר	עורך ראשי	אדריכל
echudmod@nctvision.net.il	03-5280103	03-6293213	1	מזא"ה	תל אביב-יפו		276	שאול חפץ	מודד	מודד
lelthuk@gmail.com		054-5347797	1	בן יהודה	פתח תקוה		73562	לב ללצ'יק	יועץ תחבורה	מהנדס
mhmed@bezecqint.net	09-7990140	09-7990140		(1)	טייבה		891	חוסאם מסרואה	מודד	מודד

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

## 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
מגרש מקבל	המגרש ברח' הברון הירש 7 פינת לאון בלום 14 בת"א
מגרשים מוסרים	המגרשים ברח' אלנבי 7 פינת הירקון 52 וברח' נחלת בנימין 27 פינת רח' גרוזנברג 22 בהם בנויים מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור.
תכנית השימור	תכנית תא/2650/בי

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

העברת זכויות בניה מ"המגרשים המוסרים", מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, ל"מגרש מקבל" וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה מ"המגרשים המוסרים" ל"מגרש מקבל" ברח' הברון הירש 7, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6, לחוק התכנון והבניה.

1.1 הפחתת 594.83 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' אלנבי 7.

1.2 הפחתת 177.24 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' נחלת בנימין 27.

1.3 תוספת של 790 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים ל"מגרש המקבל" ברח' הברון הירש 7.

1.4 תוספת של 140 מ"ר שטחי שירות ל"מגרש המקבל" ברח' הברון הירש 7.

2. תוספת של 2 קומות (עד לכדי 6 קומות + קומת גג חלקית) במגרש המקבל, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 4 (א), לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי קווי בנין לגזוזטראות, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 4, לחוק התכנון והבניה, בהתאם למצויין להלן:

3.1 קו בנין מערבי לגזוזטראות לכיוון השצ"פ- 1.30 מ'.

3.2 קו בנין מזרחי לגזוזטראות - 1.30 מ'.

3.3 קו בנין צפוני לגזוזטראות - 4.80 מ'.

4. הוספת שימושים עבור משרדים ומסחר בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ 40 מ"ר עיקרי, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 11, לחוק התכנון והבניה.

5. קביעת הוראות בינוי בנוגע לקומת הקרקע.

5.1 לא יבנו דירות גן שחזיתן הראשית תופנה לרח' ליאון בלום.

5.2 שימוש המשרדים ו/או המסחר יעשה בחזית לרחוב לאון בלום כאשר לא תותר הקמת גדרות והשטח יפותח באופן שיאפשר גישה חופשית אליהם, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.

6. ביטול חיוב הנסיגה מקומה ג' ומעלה בחזית הצפונית לפי תכנית תא/ 2913/ מח וקביעת הוראות בינוי לנסיגה בקומת הגג של 2 מ' לפחות לכיוון מזרח וצפון, ושל 1.2 מ' לכיוון דרום, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.

7. שינוי הוראת הבינוי בתכנית תא/ 2913/ מח בדבר הקצאת 5 מקומות חניה לא משוייכים מעבר לתקן החניה הנדרש, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.





משרד  
התכנון והבניה



משרד  
התכנון והבניה



משרד  
התכנון והבניה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		2.094	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,792	+790	2,582	
ה-שטח מתקבל כתוצאה מניוד 594.85 מ"ר מהמגרש באלנבי 7, ומניוד 177.24 מ"ר מהמגרש בנחלת בנימין 27. לא כולל שטחים מתוקף תכנית ג.1.					

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2A, 2B, 4, 1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2A
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2B
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2B
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2A, 2B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	472	22.54
מגורים מיוחד+שפ"פ	896	42.79
מסחרי	726	34.67
סה"כ	2,094	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,104.44	100
סה"כ	2,104.44	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ביחס לאלנבי 7: בהתאם להוראות התכניות הראשיות.</p> <p>ביחס לנחלת בנימין 27: בהתאם להוראות התכניות הראשיות.</p> <p>ביחס לברון הירש 7: בהתאם להוראות התכניות הראשיות ותוספת של שימוש משרדים ומסחר בקומת הקרקע, בהיקף שלא יפחת מ- 40 מ"ר. שטחים אלו יהיו במסגרת השטחים המותרים מתוקף התכנית הראשית.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>ביחס לאלנבי 7- זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של כ- 594.85 מ"ר עיקרי.</p> <p>ביחס לנחלת בנימין 27- זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 177.24 מ"ר עיקרי.</p> <p>ביחס לברון הירש 7 - זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות הראשיות בתוספת של 790 מ"ר עיקרי למגורים ועד 140 מ"ר שירות.</p>
<b>ב</b>	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה ומספר קומות ביחס להברון הירש 7-</p> <p>1. מעל הקרקע תותר הקמת מבנה עד 6 קומות (כולל קומת הקרקע) ומעליהם קומת גג חלקית בהתאם להוראות תכנית ג 1.</p> <p>2. בתת הקרקע תותר הקמת מרתפים בהתאם לתכנית ע 1.</p>
<b>ג</b>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ביחס ל- הברון הירש 7 -</p> <p>1. קוי הבניין יהיו בהתאם לתכנית הראשית למעט שינוי בקו הבניין לכיוון צפון מקומה ג' ומעלה. קו בניין לכיוון צפון יהיה 6 מ' (כולל שפ"פ) ללא חובת הוראת הנסיגה מקומה ג' ומעלה כאמור בתכנית תא/ 2913/ מח.</p> <p>2. תותר הבלטת גזוזטראות בהתאם למפורט להלן.</p> <p>קווי הבנין לגזוזטראות יהיו כדלקמן-</p> <p>קו בניין מערבי לגזוזטראות לכיוון השצ"פ- 1.30 מ'.</p> <p>קו בנין מזרחי לגזוזטראות - 1.30 מ'.</p> <p>קו בנין צפוני לגזוזטראות - 4.80 מ' (כולל השפ"פ).</p>
<b>ד</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>1. דירות הגן יתוכננו כך שהחזית הראשית שלהן לא תפנה לרח' ליאון בלום. לא יותרו גינות פרטיות לכיוון רח' ליאון בלום</p> <p>2. גדרות בפיתוח- מפרט הגדרות יהיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. מול חזית השימושים למשרדים ומסחר לרחוב ליאון בלום ולרחוב הברון הירש, לא תותר הקמת גדרות והשטח יפותח באופן שיאפשר גישה חופשית אליהם. הכל בהתאם לתחום השטח המוגדר בנספח הפיתוח. תחום זה בנספח הפיתוח יהיה מחייב.</p> <p>4. מול חזית המגורים, לרחוב ליאון בלום, תותר בניית גדר הסתרה לסבכת הדריכה בגובה של עד 50 ס"מ.</p> <p>5. קומת הגג תבנה בנסיגות הבאות לפחות-                      לצפון ולמזרח- 2 מ'                      לדרום- 1.20 מ'                      למערב- 0 מ'.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ביחס לברון הירש 7-                      גזוזטראות:                      1. תותר הקמת גזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.                      2. שטח עבור גזוזטראות אלה יהיה בנוסף למצוין בסעיף א לעיל ולטבלה 5 להלן.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>ביחס להברון הירש 7:                      חניה-                      1. ביטול ההוראה בתכנית תא/ 2913/מח להקצאת 5 מקומות חניה נוספים עבור א'רחים בתחום המגרש מעבר לתקן החניה הנדרש.                      2. פתח שחרור עשן ואוורור קומת החניה ייעשה בקומת הקרקע בפינה הדרום מזרחית של המבנה.                      3. כיוון המתקן העל קרקעי לפתח שחרור העשן והאוורור יתואם בשלב היתר הבניה כאשר העדפה תהייה שהפתח לא יהיה לכיוון רחוב הברון הירש אלא כלפי פנים המגרש.</p>
ז	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>צפיפות                      ביחס להברון הירש 7:                      1. תותר הקמת עד 26 יח"ד (מספר זה כולל את דירות הגג).                      2. שטח דירה ממוצע יהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2913מח</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(9)	(9)	(9)	(5)	7 (8)	24.8	26 (7)	(6)	(5)	(5)	(4)	(3)	(2) 896	אלנבי 7	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	(9)	(9)	(9)	(5)	7 (8)	24.8	26 (7)	(6)	(5)	(5)	(4)	(3)	(2) 896	הברון הירש 7	2A	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
												(11)	472	נחלת בנימין 27	4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (10)	אלנבי 7	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	הברון הירש 7	2A	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	נחלת בנימין 27	4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) זכויות והוראות הבניה במגרש זה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של כ-594.85 מ"ר עיקרי..
- (2) גודל המגרש כולל גם שטח תא שטח 2B- שפ"פ.
- (3) זכויות הבניה למטרות עיקריות הן ע"פ התוכנית התקפה בתוספת 790 מ"ר, לא כולל שטחים עבור גזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- (4) זכויות הבניה למטרות שרות הן ע"פ התוכנית התקפה בתוספת עפ"י תכניות מאושרות בתוספת עד 140 מ"ר.
- (5) ללא שינוי.
- (6) סה"כ שטחים עיקריים ושירות על קרקעיים יהיה עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 790 מ"ר עיקרי ו 140 מ"ר שירות.
- (7) סה"כ מס' יחיד המותרות יהיה 26 (כולל יחיד בקומת הגג מכח תכנית ג 1).
- (8) 6 קומות+קומת גג חלקית.
- (9) קו הבנין של המבנה הינו ללא שינוי.
- קוי בנין לגזוזטראות בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק 2.
- (10) קו בנין קדמי צפוני לכל 6 הקומות הראשונות יהיה 6 מ' (כולל השפ"פ).
- קוי בנין לגזוזטראות בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק 2.
- (11) זכויות והוראות הבניה במגרש זה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של כ- 177.24 מ"ר עיקרי.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להוצאת היתר בניה במגרש המקבל -

1. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 27 ואלנבי 7 ועדכון תוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, ככל שידרש, ואישורם ע"י מחלקת השימור.
2. הצגת מפרט למתקן החניה כולל אישור של מכון התקנים.

6.2

### תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן תעודת איכלוס במגרש המקבל -

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ שברחוב נחלת בנימין 27, 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, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

6.3

### הנחיות מיוחדות

רישום הערה:

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

## 7. ביצוע התכנית

7.1 - שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יהושע גבעון שם ומספר תאגיד: וילאר רמת אביב בע"מ 514907823	סוג: יהושע גבעון ע"ד דרך הים 8203, חיפה	תאריך: וילאר רמת אביב בע"מ חתימה: ח.פ. 514907823
יזם	שם: יהושע גבעון שם ומספר תאגיד: וילאר רמת אביב בע"מ 514907823	סוג: יהושע גבעון ע"ד דרך הים 8203, חיפה	תאריך: וילאר רמת אביב בע"מ חתימה: ח.פ. 514907823
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 510598691	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: עמנו אלמוג חש/מחשכנ מרחב עסקי ת"א רשות מקרקעי ישראל
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: וילאר רמת אביב בע"מ 514907823	סוג: בעלים	תאריך: 10.2.15 חתימה: וילאר רמת אביב בע"מ ח.פ. 514907823
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: חב' גוש 6921 חלקה 1 בע"מ 510241409	סוג: בעלים	תאריך: חב' גוש 6921 חתימה: חלקה 1 ח.פ. 510241409
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: נשר בז בע"מ 511424186	סוג: בעלים	תאריך: יהושע גבעון ע"ד חתימה: דרך הים 8203, חיפה 15/2/2015
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: גדעון בכשי	סוג: חוכר	תאריך: יהושע גבעון ע"ד חתימה: דרך הים 8203, חיפה 15/2/2015
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רוני גבאי	סוג: חוכר	תאריך: יהושע גבעון ע"ד חתימה: דרך הים 8203, חיפה 15/2/2015
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: יעקב גרינברג	סוג: חוכר	תאריך: 15.2.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: ליאורה גרינברג	סוג: חוכר	תאריך: 15.2.15 חתימה: ליאורה גרינברג
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: משה הרצוג	סוג: בעל	תאריך: 15.2.2015 חתימה:

<p><b>שם:</b> אילנה כהן <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> עידית מאיר <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> רות מיכאלי <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> שמואל פליק <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> קרולין קדמי <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> פרידה רוטריו <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> גידי בר-אוריין <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>
<p><b>שם:</b> דניאל מסטר <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

**עמי אלמוג**

ס/מתכנן מרחב עסקי ת"א  
רשות מקרקעי ישראל

**תצהיר שינויים בין גרסאות**

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

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 507-0184390 תא/מק/4341 העברת זכויות מרח' אלנבי 7 ורח' נחלת בנימין 27 לרח' הירש 7
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 18 וגרסת תשריט מס' 16.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 15.3.2015, גרסת הוראות מס' 19 וגרסת תשריט מס' 16, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות	עמודים 12-13 סעיף 2.2	תיקון מספור הסעיפים.

- 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  
מ. ג. 62 027

15.3.15

דניאל מסטר

חתימה

תאריך

שם המצהיר