

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0200709

תא/מק/4078 ניווד זכויות מיבנה 19 לבן עזריה 2-4

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית **תכנית מפורטת**



אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0200709 תא/מק/4078 העברת זכויות מיבנה 19 לבן עזריה 2-4		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 16/12/2015 פרוטוקול 15-0022 החלטה 4		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	דורון שפיר, עו"ד
א/א/א	א/א/א	מ"מ וסגן ראש העירייה
		תאריך 23/1/16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המבנה ברחוב יבנה 19 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650. מטרת התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב יבנה 19, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב בן עזריה 2-4.

המבנה בבן עזריה 2,4 מיועד לשמש במלון- הרחבה למלון מכתובת בית אשל 5. יהיה תוספת אגף למלון על ידי הוספת כ-17 חדרים.

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 12.06.2011 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 18.12.2012, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650. מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.49 מ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

ע"פ תחשיב מחלקת שירותי בניין ערים מתאריך 12.06.2011 סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 289.44 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 12.06.2011, לשווי קרקע 14,000 ש"ח למ"ר. בכללם: 86.87 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות. 80.23 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. 122.34 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 163.2 מ"ר, בכללם: 80.23 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. 82.97 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

עבודות השימור במבנה שברחוב יבנה 19 הסתיימו ואושרו ע"י מחלקת השימור בתאריך 15.03.10. כמו כן למבנה הוכן תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור 07.03.2006.

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"

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0200709

1.2 שטח התכנית 0.850 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 177217

קואורדינאטה Y 662391

1.5.2 תיאור מקום אלעזר בן עזריה בית 2-4**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אלעזר בן עזריה	2	
תל אביב-יפו	יבנה	19	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק	121	
7452	מוסדר	חלק	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים****לא קיימים נתונים לבקשה זו****1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות****לא קיימים נתונים לבקשה זו****1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית****לא רלוונטי**

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/ 4 /18	כפיפות	בהתייחס למגרש המוסר ברחוב יבנה 19 ולמגרש המקבל ברחוב אליעזר בן עזריה 2-4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/4. הוראות תכנית תמא/ 18/4 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 3 /38	כפיפות	בהתייחס למגרש המקבל ברחוב אליעזר בן עזריה 2-4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/3. הוראות תכנית תמא/ 38/3 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	6430	4650	11/06/2012
תמא/ 2 /4	כפיפות	בהתייחס למגרש המוסר ברחוב יבנה 19 ולמגרש המקבל בבן עזריה 2-4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/2. הוראות תכנית תמא/ 4/2 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	בהתייחס למגרש המוסר ברחוב יבנה 19 ולמגרש המקבל ברחוב אליעזר בן עזריה 2-4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5/5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	6077	2592	15/04/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ	כפיפות	בהתייחס למגרש המוסר ברחוב יבנה 19. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ. הוראות תכנית מ תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	3137		18/12/1984
תא/ 2572 / א	כפיפות	בהתייחס למגרש המקבל בבן עזריה 2-4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2572 / א. הוראות תכנית תא/ 2572 / א תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	5846	4596	04/09/2008
תא/ 2650 / ב	כפיפות	בהתייחס למגרש המוסר ברחוב יבנה 19. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	5846	4596	04/09/2008
תא/ 3440	כפיפות	בהתייחס למגרש המקבל ברחוב אליעזר בן עזריה 2-4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3440. הוראות תכנית תא/ 3440 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	5526	4150	10/05/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 44	כפיפות	בהתייחס למגרש המוסר ברחוב יבנה 19. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 44. הוראות תכנית תא/ 44 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	0		04/11/1937
תא/ 479	כפיפות	בהתייחס למגרש המקבל בבן עזריה 2-4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 479. הוראות תכנית תא/ 479 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	603	1086	05/06/1958
תא/ ג	כפיפות	בהתייחס למגרש המקבל ברחוב אליעזר בן עזריה 2-4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע	כפיפות	בהתייחס למגרש המוסר ברחוב יבנה 19. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	3275		28/11/1985

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ע/1	כפיפות	בהתייחס למגרש המקבל ברחוב אליעזר בן עזריה 2-4. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	5264	1594	15/01/2004
תא/במ/45/2572	שינוי	בהתייחס למגרש המקבל ברחוב אליעזר בן עזריה 2-4.הוראות תכנית תא/ במ/45/2572 יחולו למעט השינויים המותחייבים מתוקף תכנית זו.	4306	3371	25/05/1995

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה ורד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2					1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה, מחייב חלקית- לענין קווי בנין, קומות וגובה המבנה	06/03/2017	משה ורד	27/02/2017	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר למגרש המוסר ביבנה 19	28/02/2017	משה ורד	27/02/2017	2	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר למגרש המקבל ברחוב בן עזריה	28/02/2017	משה ורד	27/02/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה 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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חגי גרינפלד		קוויני נכסים וניחול בע"מ	רמת גן	תובל	23	03-5754234		chagay@nadlansltd.co.il
	פרטי	רון יאיר פלד		אליפלד אחזקות בע"מ	תל אביב-יפו	יבנה	2	03-5254446		ron@invest-pro.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגי גרינפלד		קוויני נכסים וניחול בע"מ	רמת גן	תובל	23	03-5254446		chagay@nadlansltd.co.il
פרטי	רון יאיר פלד		אליפלד אחזקות בע"מ	יפו	יבנה	2	03-5254446		ron@invest-pro.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פייר יוסף בסניאנו		חברת יבנה 19 בע"מ	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	46	055-2222226		bathen@uch.co.il
בעלים	חגי גרינפלד		קוויני נכסים וניחול בע"מ	רמת גן	תובל	23	03-5754234		chagay@nadlansltd.co.il
בעלים	רון יאיר פלד		אליפלד אחזקות בע"מ	תל אביב-יפו	יבנה	2	03-5254446		ron@invest-pro.co.il

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	משה ורד	16052	מ.ורד אדריכלים	תל אביב-יפו	מודיליאני	14	03-6955747	03-6958458	info@vered-arch.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות, ברח' יבנה 19 ע"פ תכנית השימור, לרח' בן עזריה 2-4 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. התחדשות עירונית ובניית מלונות חדשים והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו וביפו בפרט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב יבנה 19 למגרש המקבל ברחוב בן עזריה 2-4 עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6, לחוק התכנון והבניה.
 - 1.1 מחיקת 163.2 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב יבנה 19.
 - 1.2 תוספת 243 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב בן עזריה 2-4.
 - 1.3 תוספת 81 מ"ר שרות במגרש מקבל ברחוב בן עזריה 2-4.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב יבנה 19 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
 3. במגרש המקבל ברחוב בן עזריה 2-4:
 - 3.1 תוספת קומה (עד כדי קומת קרקע + ארבע קומות + קומת גג חלקית). והתרת בניית מבנה כאשר גובה מעקה הגג או תחתית גג הרעפים לא יעלה על 18.5 מ', הכל בהתאם לנספח הבינוי המחייב לעניין זה, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 4א, לחוק התכנון והבניה.
 - 3.2 שלוש הקומות האחרונות במבנה ייבנו בנסיגה מקו חזית הבניין בשיעור של 1.3 מ' - 2.2 מ', עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.
 - 3.3 קביעת פריסת השימושים במבנה לפי חלוקה בין הקומות, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.

קומת קרקע: מלונאות (כולל מסחר והסעדה), מבואת מבנה המגורים וחדרי שירות.

קומה 1-3: מלונאות

קומה 4-5: מגורים או מלונאות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.85

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

מספר

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

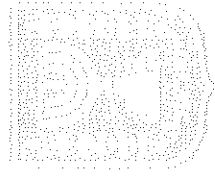
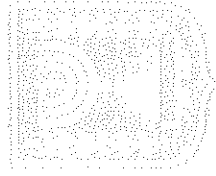
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	855.89	100
סה"כ	855.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	ביחס לבן עזריה 2-4 : חלוקת השימושים במבנה תעשה לפי חלוקה בין הקומות ובהתאם לפירוט שלהלן : קומת קרקע: מלונאות (כולל מסחר והסעדה), מבואת מבנה המגורים וחדרי שירות. קומה 1-3 : מלונאות קומה 4-5 : מגורים או מלונאות. לא ניתן יהיה לערב שימושים אלו באותה הקומה.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות בניה מאושרות : 1. ביחס למבנה ביבנה 19 : זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ התכניות הראשיות למעט הפחתה של 163.2 מ"ר עיקרי. 2. ביחס לבן עזריה 2,4 : זכויות והוראות הבניה במגרש יהיו כדלקמן : (ובהתאם למפורט בסעיף 5) א. בהתאם לתכניות הראשיות לרבות תוספת זכויות בהיקף של 40% עבור שיפוץ ושימור הבניה הקיימת ובכלל זה החזרת המבנה למצבו המקורי, בהתאם להוראות סעיף 11 (2)ג בתכנית 2572, בתוספת של 243 מ"ר עקרי למלונאות ותוספת של 81 מ"ר שירות. ב. שטחי הבניה העיקריים בקומה העליונה (בחלל גג הרעפים) לא יעלו על 65 מ"ר ויהיו מתוך סך כל הזכויות העיקריות המפורטות בסעיף 5.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה ומספר קומות ביחס לבן עזריה 2,4 : 1. תותר הגבהת המבנה כאשר גובה מעקה הגג או תחתית גג הרעפים לא יעלה על 18.5 מ'. בחזית המבנה לרחוב בן עזריה : גובה קומת הקרקע+ קומות 1-2 לא יעלה על 13.5 מ'. 2. מעל הקרקע, תותר הקמת מבנה אשר מספר הקומות בו לא יעלה על 6 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגג)
ג	בינוי ו/או פיתוח ביחס לבן עזריה 2-4 : 1. תוספת קומה (עד כדי קומת קרקע+ ארבע קומות + קומת גג חלקית). והתרת בניית מבנה כאשר גובה מעקה הגג או תחתית גג הרעפים לא יעלה על 18.5 מ', הכל בהתאם לנספח הבינוי המחייב לעניין זה, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 4א, לחוק התכנון והבניה. 2. קומות 3-5 יבנו בנסיגה מקו חזית הבניין של 1.3 מ' - 2.2 מ' הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי המחייב לעניין זה. 3. תותר בנית מרפסות, הכל בהתאם לתכנית 2572 הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי המחייב לעניין זה.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	4. שימור ושיפוץ הבנייה הקיימת במבנה יבוצע בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א בהתבסס על תיק התיעוד הקיים למבנה וכן על בסיס עקרונות נספח הבינוי של תכנית זו ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.
ד	עיצוב אדריכלי ביחס לבן עזריה 2-4: יש להתקין אמצעי הפרדה בחזית הצד המשותפת עם המבנה ברחוב בן עזריה 6, אשר יאפשר ככל הניתן מעבר אור ואוויר (כגון משרביה בנויה/מעקה מסגרות) . גובה המעקה לא יעלה על גובה מעקה קיים במרפסת הסמוכה , במבנה אשר ברחוב בן עזריה 6.
ה	חניה ביחס לבן עזריה 2,4: מתן פטור מלא מחובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש, בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' בתכנית השימור 2650ב'.

3. שטח המרפסות כלול בשטחי השירות בהתאם לתכנית
2572 "מותחם כיכר השעון ביפו".
- (4) תוחדר הגבהת המבנה כאשר גובה מעקה הגג או תחתית גג הרעפים לא יעלה על 18.5 מ'.
קומות הקרקע + 2 הקומות הראשונות, בחזית רח' בן עזריה יהיו עד לגובה 13.5 מ'.
- (5) קומות קרקע+4 קומות+קומות גג חלקיות.
- (6) ללא שינוי- בחתום לתכנית הראשית.
- (7) חזית צפונית- לרחוב בן עזריה- קומות 3-5 ייבנו בנסיגה של 1.3 מ'- 2.2 מ' מקו חזית הבנין , בחתום לנספח הבינוי המחייב לעניין זה.



6. הוראות נוספות .6

6.1	עתיקות
	ביחס למגרש בבן עזריה 2,4- 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה : חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים בהיתר הבניה : רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב, 2011, בדבר השימוש המלונאי אשר יהיה בקומות שלמות ובעלות אחודה באופן שלא ניתן יהיה למכרן, כולן או מקצתן, כיחידות דיור נפרדות. תנאים למתן היתר בניה בבן עזריה 2-4 : אישור מחלקת השימור לתכנית השימור והשיפוף של הבניה הקיימת, להחזרת המבנה למצבו המקורי ולאופן שילוב תוספות הבניה על הבניה המקורית. אישור מחלקת השימור לעניין גובה אמצעי ההפרדה וסוג אמצעי ההפרדה

6.3	הנחיות מיוחדות
	רישום הערה : בוועדה 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 הבניה שנעשית מכח תכנית זו.

7. ביצוע התכנית .7

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית



שם הנוהל : נוהל מבא"ת	מהדורה : 02
תחום ראשי : מסמכים נלווים	תחום משני : חתימות ותצהירים
עדכון : 30.3.15	

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 35 גרסת תשריט מס' 12

של תכנית מס' 507-0200709 ת"א/מק/4078

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש ³ התוכנית
חגי גרינפלד רון יאיר פלד	חברה	07.03.2017	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:	קוויני נכסים וניהול בע"מ ח.פ. 3-51161658	
קוויני נכסים וניהול בע"מ אליפלד אחזקות בע"מ	קוויני נכסים וניהול בע"מ ח.פ. 3-51161658 אליפלד אחזקות בע"מ ח.פ. 512084591		

שם:	סוג:	תאריך:	יזם
חגי גרינפלד רון יאיר פלד	חברה	07.03.2017	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:	קוויני נכסים וניהול בע"מ ח.פ. 3-51161658	
קוויני נכסים וניהול בע"מ אליפלד אחזקות בע"מ	קוויני נכסים וניהול בע"מ ח.פ. 3-51161658 אליפלד אחזקות בע"מ ח.פ. 512084591		

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפוג גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



שם הנוהל : נוהל מבא"ת	מהדורה : 02
תחום ראשי : מסמכים נלווים	תחום משני : חתימות ותצהירים
עדכון : 30.3.15	

בעל עניין בקרקע	שם:	פ"ר יוסף בסניאנו חגי גרינפלד רון יאיר פלד	סוג:	חברה	תאריך:	07.03.2017
	שם ומספר תאגיד	שם ומספר תאגיד 19 בע"מ ח.פ. 513699504 חברת יבנה 19 בע"מ קוויני נכסים וניהול בע"מ ח.פ. 51161683 אליפלד אחזקות בע"מ ח.פ. 512084591	חתימה:			



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

חתימת עורך ראשי¹

מספר התכנית: 0200709-507

גרסת הוראות: 35

גרסת תשריט: 12

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם _____ ת.ז. _____ מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

שם העורך של ני
חתימה מ. ורד אדריכלים בע"מ
תאריך 20.3.2017

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.