

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0243899

תא 4446 - יהודה הימית 39-43



id.82925)0027 - ארגז_F
4446

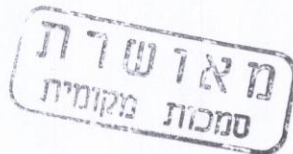
תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית



אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית 507-0243899 תא/מק/4446 יהודה הימית 39-43

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק

החל מיום 13.12.2016

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

יו"ר ועדת המענה

מהנדס העיר

מנהל האגף

עודד גבול, אדרי

אורלי אראל

תאריך

8/11/17

דברי הסבר לתכנית

תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לאיחוד מגרשים וקביעת הוראות בניה.

התכנית מאחדת 3 מגרשים ביעוד מגורים ג' ו-2 מגרשים ביעוד מגורים ד', בשימושים זהים וללא שינוי סך הזכויות; חלקה 12 בגוש 7023 (יהודה הימית 43) אשר בה מבנה לשימור תישאר כתא שטח נפרד.

התכנית מגדירה את המבנים ביהודה הימית 39 ו-41 כמבנים לשמירה במסגרת אתר לשימור.

התכנית קובעת הוראות בינוי למבנים לשימור באופן אשר יבטיח את השתלבות המבנים לאורך רח' יהודה הימית במרקם עירוני ייחודי בעל איכויות אדריכליות מיוחדות. התכנית קובעת הוראות בינוי לבניה חדשה ברחוב מיכאלאנג'לו.

התכנית מרחיבה את החזית המסחרית החלה על המבנים ברח' יהודה הימית לחזיתות הקדמיות של אותם המבנים לכיוון הרחובות קיוסו ולוינסון.

התכנית מחזקת ומעבה את המגורים באזור ע"י הגדלת הצפיפות בהתאם למדיניות הועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תא 4446 - יהודה הימית 39-43

מספר התכנית 507-0243899

שטח התכנית 1.2 2.610 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) 1 (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 177041

קואורדינאטה Y 661903

1.5.2 תיאור מקום המגרשים נתחמים ע"י רח' יהודה הימית מצפון, מיכאלאנג'לו מדרום, רח' קיוסו ממערב ורח' לוינסון ממזרח.

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	יהודה הימית	39	
תל אביב-יפו	יהודה הימית	43	
תל אביב-יפו	יהודה הימית	41	
תל אביב-יפו	לוינסון אברהם	1	
תל אביב-יפו	לוינסון אברהם	3	
תל אביב-יפו	לוינסון אברהם	5	
תל אביב-יפו	מיכאל אנג'לו	9	
תל אביב-יפו	מיכאל אנג'לו	11	
תל אביב-יפו	קיוסו אלברט	14	
תל אביב-יפו	קיוסו אלברט	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7023	מוסדר	חלק	12, 14-16	13, 146

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

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/ 38 /3	כפיפות	הוראות תכנית תמא/ 38 /3 תחולנה על תכנית זו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	4473	1114	02/01/1997
תא/ 881	ביטול		1180	1841	13/05/1965
תא/ ג	כפיפות	הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו, למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע	כפיפות	הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו, למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ ע/ 1	כפיפות	הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו, למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ במ/ 43 /2570	כפיפות	הוראות תכנית תא/ במ/ 43 /2570 תחולנה על תכנית זו, למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	4299	3015	20/04/1995

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון בר אוריין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		9	31/01/2016	רז מיכלוביץ	04/02/2016	נספח עצים - חוות דעת אגרונום	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/07/2016	גדעון בר אוריין	20/07/2016		לא
שימור	מחייב	1: 100	1	06/11/2014	גדעון בר אוריין	07/02/2016	נספח שימור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100	1	31/01/2016	רז מיכלוביץ	04/02/2016	נספח עצים - תכנית סימון עצים	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		24/02/2016	גדעון בר אוריין	24/03/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ	ח.פ	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ	פתח תקוה	דיין משה (1)	6	03-9213588	03-9214025	eran@eam.co.il

(1) כתובת: אצל חברת המזרח.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ	ח.פ	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ	פתח תקוה	דיין משה (1)	6	03-9213588	03-9214025	eran@eam.co.il
בעלים	כנסיית הקופטים		כנסיית הקופטים	תל אביב-יפו	(2)	15	03-5663223	03-5663223	

(1) כתובת: אצל חברת המזרח.

(2) כתובת: אצל עו"ד ישי ביינרט 03-5604914.

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	גדעון בר אוריין	37459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב-יפו	בלפור	44	074-7884400		office@baror.ian.co.il
אגרונום	אגרונום	רז מיכלוביץ			רחובות	(1)		077-5319503		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(2)		09-7990140		

(1) כתובת: ת.ד. 2310, רחובות 7612201.

(2) כתובת: טייבה מיקוד: 40400 ת.ד. 629.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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
מבנה חדש	מיכאלאנג'לו 9-11 - תא שטח 101A.
מבנה קיים לשימור	יהודה הימית 43; בניין שמוגדר לשימור לפי תכנית 2570.
מבנים קיימים לאי-הריסה	יהודה הימית 39, יהודה הימית 41, תא שטח 101B: בניינים שמוגדרים לאי-הריסה מתוקף תכנית זו.
מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה במבנים הקיימים לאי הריסה יקבע לפי המצב הקיים בפועל. במבנה חדש ברחוב מיכאלאנג'לו מפלס הכניסה יהיה כ-12.20 מ'.

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**

תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לאיחוד מגרשים וקביעת הוראות בניה לעניין שטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי הבניין ועיצוב אדריכלי. קביעת הוראות לשימור והשארות המבנים ברח' יהודה הימית ולבניה חדשה ברח' מיכאלאנג'לו. איחוד חלקות 13-16 ו-146 לתא שטח אחד והשארות חלקה 12 עליה מבנה לשימור כתא שטח עצמאי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד חלקות 13-16 ו-146 למגרש אחד בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
- קביעת הוראות בינוי למבנים הקיימים לשימור ולאי-הריסה בני 4 קומות ולתוספת קומה חלקית בתכנית של 75% מהקומה שמתחתיה, בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזיתות הקדמיות, כמסומן בנספח הבינוי, בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
- הרחבת השימושים המסחריים ו/או משרדים הקבועים בחזית של יהודה הימית אל חזיתות המבנים לשימור לכיוון הרחובות לוינסון וקיוסו, ובאופן שלא משנה את שטחי הבניה במבנים אלו, בהתאם לסעיף 62א(א)(11) לחוק. שטחי המסחר הכוללים לא יפחתו מ-500 מ"ר עיקרי.
- תוספת בניה בהיקף של 337 מ"ר לבניין ביהודה הימית 43 ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית 2570 ומבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה, כאשר השטח הכולל המותר לבניה בבניין ביהודה הימית 43 אינו גדל ביותר מ-50%, בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק.
- קביעת הוראות לבניית מבנה חדש ברחוב מיכאלאנג'לו 9-11 לבניין בן 6 קומות ו-2 קומות נוספות בנסיגה. הקומות בנסיגה יהיו בתכנית של 75% מהקומה הטיפוסית, כמסומן בנספח הבינוי. בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
- מתן זיקת הנאה לציבור לצורך הרחבת המדרכה במיכאלאנג'לו ברוחב שבין 1-3.5 מ' מקו מגרש כמסומן

בתשריט, בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק.

7. קביעת צפיפות בהיקף של 100-115 יח"ד בשטח ממוצע של 75-80 מ"ר כולל ממ"ד עבור דירות (יקבע לעת הוצאת היתר בניה) ושטח מינימלי לדירה של 50 מ"ר לשטחים העיקריים, בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

8. תוספת שטחי שירות למטרות עיקריות של עד 700 מ"ר לבניין ברחוב מיכאלאנג'לו, בהתאם לסעיף 62א(א)(1)(4) לחוק.

9. הבלטת גוזזטראות מעבר לקו בניין קדמי כלפי רחוב מיכאלאנג'לו ב-1.6 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.61



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	58	+57	115		כולל יח"ד מתוקף תמ"א 38
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,317.2	+2,000.7	8,317.9		שטחים עיקריים
מסחר (מ"ר)	מ"ר	500		500		שטחים עיקריים

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101A, 101B, 102	בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	102
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101A, 101B
		זיקת הנאה	מגורים ד'	101A
		חזית מסחרית	מגורים ד'	101B, 102
		להריסה	מגורים ד'	101A, 101B
		מבנה להריסה	מגורים ד'	101A, 101B, 102
		מבנה לשימור	מגורים ד'	102
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	101A, 101B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,073.3	41.11
מגורים ד'	1,537.4	58.89
סה"כ	2,610.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,610.7	100
סה"כ	2,610.7	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	55.42
מבנה להריסה	376.63
מבנה לשימור	362.57
מגרש המחולק לתאי שטח	2,072.18



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מרתפים - בהתאם להוראות ע' 1, מלבד המבנה לשימור ביהודה הימית 43, בו המרתפים יבנו בהתאם להוראות ע'. 2. קומת קרקע - שימושים מסחריים ו/או משרדים בחזית של רח' יהודה הימית, לוינסון וקיסר כמסומן בתשריט. מגורים בקומת הקרקע יותרו במגרשים לאורך רחוב מיכאלנג'לו ובחזית הפנימית של המבנים על יהודה הימית. מתקנים טכניים, מחסנים דירתיים וכיו"ב. מסחר ושטחי שירות נלווים למסחר. 3. בקומות - מגורים, שטחי שירות למגורים כולל מתקנים טכניים וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה ומס' קומות: א. גובה המבנים הקיימים לשימור ולא-הריסה יהיה 3 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית; גובה מבנים אלה, כולל גובה מעקה גג עליון, לא יעלה על 22 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, כמתואר בנספח הבינוי. ב. גובה המבנה החדש יהיה 5 קומות מעל קומת קרקע + 2 קומות חלקיות; גובה מבנה זה, כולל גובה מעקה גג עליון, לא יעלה על 29 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, כמתואר בנספח הבינוי. (1) גובה קומה טיפוסית במבנה החדש יהיה 3.30 מ'. (2) גובה קומת הקרקע במבנה החדש לא יעלה על 4 מ' ברוטו. (3) גובה קומת הגג במבנה החדש לא יעלה על 5 מ', כולל קומה טכנית ומעקה עליון. (4) כל הנ"ל כמפורט בנספח הבינוי. (5) על מנת לאפשר הפעלת בתי אוכל בחזיתות המסחריות יש לתכנן את הפיר המרכזי והארובה מעל גובה המבנה החדש הגבוה על מנת למנוע מטרדי זיהום אוויר וריחות.
ב	מבנים קיימים א. המבנים ברח' יהודה הימית 39 ו-41 יוגדרו כמבנים לא-הריסה במסגרת אתר לשימור. ב. מס' הקומות של המבנים לשימור ולא-הריסה יהיה ארבעת הקומות הקיימות + תוספת קומה חלקית בנסיגה של 2.5 מ' מהחזית ובתכסית שלא תעלה על 75% מהקומה שמתחתיה. ג. גובה קומת הגג במבנים לא-הריסה יתיישר לגובהו של המבנה לשימור ברח' יהודה הימית 43. ד. תיאום קומת הגג של המבנים הקיימים לשימור ולא-הריסה יעשה בזמן היתר הבניה מול מחלקת שימור. ה. הריסה במבנים הקיימים לשימור ולא-הריסה תהיה כמפורט בנספח השימור והשיפוף. ו. מרתפים במבנים לא-הריסה - בהתאם להוראות ע' 1.
ג	בנין לשימור א. שימור הבניין הקיים ביהודה הימית 43 ייעשה בהתאם לתיק התיעוד למבנה ובהתאם להוראות השימור בתב"ע 2570 ולהוראות מו' שימור בעיריית תל אביב-יפו. ב. תוספת קומה רביעית למבנה לשימור ביהודה הימית 43 תהיה כדוגמת קומה טיפוסית, כמפורט בנספח הבינוי. ג. עיצוב תוספות הבניה ע"ג המבנה לשימור ייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה מול מחלקת שימור.

4.1	מגורים ד'
	ד. מרתף בבניין לשימור - מרתפים בהתאם להוראות ע'. תותר הקמת קומות מרתף בגובה העולה על 2.20 מ' ועד 4 מ'. תותר הקמת מרתף עד גבולות המגרש.
ד	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38 תכנית זו מכילה זכויות מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה.
ה	זכויות בניה מאושרות א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5. ב. שטחים עבור מסחר יהיו במסגרת זכויות הבניה הנ"ל. סך שטחי המסחר לא יפחת מ-500 מ"ר עיקרי. ג. 337 מ"ר זכויות בניה לשטחים עיקריים, לא מנוצלות מתוקף תב"ע ביהודה הימית 41 יועברו למבנה הקיים לשימור ביהודה הימית 43 לצורך תוספת קומה, ע"פ המפורט בנספח הבינוי. ד. זכויות בניה מבניינים לאי-הריסה ימומשו כתוספת אגף במבנים החדשים וכתוספת גג חלקית במבנים לאי-הריסה, כמפורט בנספח הבינוי. ה. בכפוף לאמור לעיל, זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המאושרות ע"פ תכנית זו, תבוטלנה. ו. זכויות עבור תמ"א 38 חושבו ע"פ שטח קומה קיימת של 800.27 מ"ר, בבניינים לאי-הריסה ביהודה הימית 39-41, ע"פ המפורט בנספח הבינוי.
ו	הנחיות מיוחדות צפיפות: א. תכנית זו מכילה 100-115 יח"ד בשטח ממוצע של 75-80 מ"ר ברוטו עבור דירות (יקבע לעת הוצאת היתר בניה). ב. המינימום לשטחים עיקריים לדירה יהיה 50 מ"ר.
ז	הוראות בינוי א. שתי הקומות העליונות במבנה החדש ייבנו בנסיגה של 2.5 מ' מהחזיתות הקדמיות: קומה 6 בנסיגה של 2.5 מ' מהקומה החמישית, וקומה 7 כדוגמת קומה 6. ב. גובה קומות הגג של המבנים הקיימים לאי-הריסה יתיישרו לפי גובה קומת הגג של המבנה לשימור ביהודה הימית 43, גובהם המירבי של המבנים לא יעלה על 22 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
ח	הוראות בינוי מרחבים מוגנים: א. מבנים קיימים לשימור ולאי-הריסה: תותר בניית פתרון מיגון משותף בלבד, למעט קומת הגג בה תותר בניית ממ"דים. ב. מבנה חדש: תותר בניית ממ"דים/ממ"קים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מגורים ד'	4.1
לא ימוקמו חלונות מיגון בחזיתות הקדמיות לרחובות ההיקפיים.	
קווי בנין א. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט. ב. קו בניין לרח' מיכאלנג'לו בקומת הקרקע יהיה 3.5 מ', בשאר הקומות 2 מ'. ג. קומות הגג תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2.5 מ' מהחזיתות הקדמיות.	ט
מרתפים הוראות לגבי בניית מרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע'1, למעט בניין לשימור ביהודה הימית 43, בו הוראות לגבי מרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע'.	י
חניה א. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ב. החניה תהיה תת-קרקעית, לא תותר חניה על קרקעית. ג. הכניסה לחניה תהיה מרחוב לוינסון כמפורט בנספח הבינוי.	יא
זיקת הנאה א. בקומת הקרקע תסומן ותירשם זיקת הנאה למעבר רגלי בין גבול המגרש והבניין בחזית לרח' מיכאלנג'לו כמפורט בתשריט. ב. זיקת ההנאה תהיה ברוחב שבין 1 מ' ל-3.5 מ' מקו המגרש הדרומי כמפורט בתשריט. ג. השטח והגאומטריה הסופיים של זיקת ההנאה ייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה. השטח וצורתו לא יקטנו מהמסומן בתשריט. ד. רצועת זיקת ההנאה לא תקטן מ-1 מ', ובפינה הדרום-מזרחית של התכנית, תותר סטייה של עד 0.5 מ', כל עוד לא יפחת שטח זיקת ההנאה מ-5.5 מ"ר.	יב
מסחר א. החזית המסחרית שחלה על חזיתות המבנים ביהודה הימית 39,41 ו-43 תחול גם על חזיתות אותם המבנים לכיוון הרחובות לוינסון וקיוסו, כמפורט בתשריט. ב. החזית המסחרית תכלול שימושים מסחריים ו/או משרדים. ג. עומק המסחר לא יקטן מ-6 מ', רוחב חזית מסחר המינימלי לאורך הרחובות לא יקטן מ-7 מ'.	יג
אדריכלות גוזזטראות: 1. יותרו גוזזטראות בהתאם לתקנת הגוזזטראות. 2. שטח עבור גוזזטראות אלה יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה 5. 3. תותר הבלטת גוזזטראות ב-1.6 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי לרח' מיכאלנג'לו, מלבד קומת הקרקע. 4. תותר הבלטת גוזזטראות ב-1.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי לרחובות קיוסו ולוינסון. 5. לא תותר תוספת גוזזטרא קדמית למבנים הקיימים לשימור ולאי-הריסה מעבר לגוזזטראות הקיימות. 6. גוזזטראות וארקרים בחזיתות קדמיות במבנים לשימור ולאי-הריסה, ישומרו בתיאום מול מחלקת שימור.	יד

מגורים ד'	4.1
גגות א. תותר הקמת יח"ד עצמאיות בקומת הגג, במבנים הקיימים לשימור ולאי-הריסה ובמבנה החדש, במסגרת הצפיפות המותרת. ב. תכסית קומת הגג במבנים הקיימים לשימור ולאי-הריסה לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. ג. קומת הגג במבנה החדש תהיה כדוגמת הקומה שמתחתיה (קומה 6). תכסית קומות 6 ו-7 לא תעלה על 75% משטח הקומה הטיפוסית. ג. נסיגות בקומת הגג יבוצעו כמפורט בסעיף "קווי בניין" בטבלת הוראות זו. ד. גובה מעקה הגג העליון לא יעלה על 1.5 מ'.	טו
הריסות ופינויים א. מבנה פנימי ביהודה הימית 41 ייהרס לטובת יצירת חצר פנימית במתחם המאוחד וכמסומן בנספח הבינוי, זאת מבלי לפגוע בזכויות הניתנות מתוקף תמ"א 38. ב. הריסה במבנים לשימור ולאי-הריסה כמפורט בנספח השימור והשיפוץ. ג. המבנים הקיימים ברח' מיכאלנג'לו ייהרסו כמפורט בתשריט.	טז



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות
(5) 0	(5) 0	(5) 0	(5) 0	7.75	29	68	75	(4)	(4)	708.3 (3)	(2)	1073.3 (1)	101A	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)	4.75	22	27	76	(4)	(4)	(7)	(6) 2000.27	(1) 1025	101B	מגורים	ד'
(5) 0	(5) 0	(5) 0	(5) 0	4.75	22	20	85	(4)	(4)	(9)	(8) 337	515	102	מגורים	ד'

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) מתוך שטח מגרש כללי, תא שטח 101, של 2098.3 מ"ר.
- (2) זכויות לפי תכנית תא/במ/2570/43 - 175% לפי מגורים ג'.
- (3) זכויות אלו הן בנוסף לזכויות ע"פ תכנית תא/במ/2570/43 - 45% לפי מגורים ג'.
- (4) בהתאם להוראות תכנית ע"1.
- (5) ראה נספח בינוי.
- (6) חישוב זכויות לפי תוספת בניה, לבניינים לאי-הריסה, בהתאם לשטח קומה טיפוסית קיימת (800.27 מ"ר כפול 2.5 קומות תמ"א 38). זכויות אלו הן מעבר לבניינים הקיימים בפועל..
- (7) שטחי שירות לפי תב"ע בתוקף תא/במ/2570/43 - 45% לפי מגורים ג'.
- (8) זכויות אלו הן בנוסף לזכויות ע"פ תכנית תא/במ/2570/43 - 240% לפי מגורים ד'.
- (9) שטחי שירות לפי תב"ע בתוקף תא/במ/2570/43.

6. הוראות נוספות**6.1 בניה ירוקה**

בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכיו"ב), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיו"ב ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

6.2 סטיה ניכרת

1. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהיו סטיה ניכרת מהתכנית.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. הכנה והשלמת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מח' השימור בעיריית תל אביב-יפו.
2. אישור סופי של מח' השימור לעיצוב הבניין החדש ואופן השתלבותו עם הבניינים הקיימים.
3. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רח' מיכאלנג'לו.
4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
5. תיאום היתר הבניה, לרבות הריסות, מול מחלקת השימור.
6. אישור לתהליך רישום הסדר הקרקע לאיחוד החלקות.

6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. סיום עבודות השימור והשיפוץ במבנים לאורך יהודה הימית ע"פ הנחיות מח' שימור, ע"פ מידת הצורך השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
2. תנאי איכלוס לתא שטח 101 יהיה שימור בפועל של המבנה בתא שטח 102, יהודה הימית 43.
3. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר הציבור לאורך רח' מיכאלנג'לו בלשכת רישום המקרקעין.
4. השלמת הסדר קרקעות.

6.5 הוראות פיתוח

המדרכות יפותחו בהתאם לפרט העירוני.

6.6 הריסות ופינויים

המבנים והגדרות וחלקי המבנים/הגדרות המסומנים בתשריט מצב מוצע להריסה ומבנים/גדרות שלא סומנו כאמור, אך נמצאים בתחום ייעוד דרך ו/או טיפול נופי מעבר למגרש, יהרסו במידת הצורך ע"י הגופים המוסמכים ו/או יזם התכנית, על פי כל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יבנה בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

8. חתימות

יזם	שם:	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ	סוג:	תאריך:	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ				
	שם ומספר תאגיד:	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ 514761550							
בעל עניין בקרקע	שם:	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ	סוג:	תאריך:	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ				
	שם ומספר תאגיד:	אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ 514761550	בעלים						
בעל עניין בקרקע	שם:	כנסיית הקופטים	סוג:	תאריך:	אלנוד שולמן, עו"ד				
	שם ומספר תאגיד:	כנסיית הקופטים 0	בעלים		מ.ר. 46647 חתימה: על פי ייפוי כח				
עורך התכנית	שם:	גדעון בר אוריין	סוג:	תאריך:	אוריין ג' 1 אוריין ג' 2 אוריין ג' 3 אוריין ג' 4 אוריין ג' 5 אוריין ג' 6 אוריין ג' 7 אוריין ג' 8 אוריין ג' 9 אוריין ג' 10 אוריין ג' 11 אוריין ג' 12 אוריין ג' 13 אוריין ג' 14 אוריין ג' 15 אוריין ג' 16 אוריין ג' 17 אוריין ג' 18 אוריין ג' 19 אוריין ג' 20 אוריין ג' 21 אוריין ג' 22 אוריין ג' 23 אוריין ג' 24 אוריין ג' 25 אוריין ג' 26 אוריין ג' 27 אוריין ג' 28 אוריין ג' 29 אוריין ג' 30 אוריין ג' 31 אוריין ג' 32 אוריין ג' 33 אוריין ג' 34 אוריין ג' 35 אוריין ג' 36 אוריין ג' 37 אוריין ג' 38 אוריין ג' 39 אוריין ג' 40 אוריין ג' 41 אוריין ג' 42 אוריין ג' 43 אוריין ג' 44 אוריין ג' 45 אוריין ג' 46 אוריין ג' 47 אוריין ג' 48 אוריין ג' 49 אוריין ג' 50 אוריין ג' 51 אוריין ג' 52 אוריין ג' 53 אוריין ג' 54 אוריין ג' 55 אוריין ג' 56 אוריין ג' 57 אוריין ג' 58 אוריין ג' 59 אוריין ג' 60 אוריין ג' 61 אוריין ג' 62 אוריין ג' 63 אוריין ג' 64 אוריין ג' 65 אוריין ג' 66 אוריין ג' 67 אוריין ג' 68 אוריין ג' 69 אוריין ג' 70 אוריין ג' 71 אוריין ג' 72 אוריין ג' 73 אוריין ג' 74 אוריין ג' 75 אוריין ג' 76 אוריין ג' 77 אוריין ג' 78 אוריין ג' 79 אוריין ג' 80 אוריין ג' 81 אוריין ג' 82 אוריין ג' 83 אוריין ג' 84 אוריין ג' 85 אוריין ג' 86 אוריין ג' 87 אוריין ג' 88 אוריין ג' 89 אוריין ג' 90 אוריין ג' 91 אוריין ג' 92 אוריין ג' 93 אוריין ג' 94 אוריין ג' 95 אוריין ג' 96 אוריין ג' 97 אוריין ג' 98 אוריין ג' 99 אוריין ג' 100	עורך ראשי			חתימה: אוריין ג' 1 אוריין ג' 2 אוריין ג' 3 אוריין ג' 4 אוריין ג' 5 אוריין ג' 6 אוריין ג' 7 אוריין ג' 8 אוריין ג' 9 אוריין ג' 10 אוריין ג' 11 אוריין ג' 12 אוריין ג' 13 אוריין ג' 14 אוריין ג' 15 אוריין ג' 16 אוריין ג' 17 אוריין ג' 18 אוריין ג' 19 אוריין ג' 20 אוריין ג' 21 אוריין ג' 22 אוריין ג' 23 אוריין ג' 24 אוריין ג' 25 אוריין ג' 26 אוריין ג' 27 אוריין ג' 28 אוריין ג' 29 אוריין ג' 30 אוריין ג' 31 אוריין ג' 32 אוריין ג' 33 אוריין ג' 34 אוריין ג' 35 אוריין ג' 36 אוריין ג' 37 אוריין ג' 38 אוריין ג' 39 אוריין ג' 40 אוריין ג' 41 אוריין ג' 42 אוריין ג' 43 אוריין ג' 44 אוריין ג' 45 אוריין ג' 46 אוריין ג' 47 אוריין ג' 48 אוריין ג' 49 אוריין ג' 50 אוריין ג' 51 אוריין ג' 52 אוריין ג' 53 אוריין ג' 54 אוריין ג' 55 אוריין ג' 56 אוריין ג' 57 אוריין ג' 58 אוריין ג' 59 אוריין ג' 60 אוריין ג' 61 אוריין ג' 62 אוריין ג' 63 אוריין ג' 64 אוריין ג' 65 אוריין ג' 66 אוריין ג' 67 אוריין ג' 68 אוריין ג' 69 אוריין ג' 70 אוריין ג' 71 אוריין ג' 72 אוריין ג' 73 אוריין ג' 74 אוריין ג' 75 אוריין ג' 76 אוריין ג' 77 אוריין ג' 78 אוריין ג' 79 אוריין ג' 80 אוריין ג' 81 אוריין ג' 82 אוריין ג' 83 אוריין ג' 84 אוריין ג' 85 אוריין ג' 86 אוריין ג' 87 אוריין ג' 88 אוריין ג' 89 אוריין ג' 90 אוריין ג' 91 אוריין ג' 92 אוריין ג' 93 אוריין ג' 94 אוריין ג' 95 אוריין ג' 96 אוריין ג' 97 אוריין ג' 98 אוריין ג' 99 אוריין ג' 100
	שם ומספר תאגיד:	בר אוריין אדריכלים							