

503963

תכנית מס': 507-0396010 - שם התכנית: תא/ מק/ 4572 - העברת זכויות מלבונטין 28 לשטיבל 7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0396010

תא/ מק/ 4572 - העברת זכויות מלבונטין 28 לשטיבל 7

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית



אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית 507-0396010 תא/מק/4572 העברת זכויות מלבונטין 28 לשטיבל 7		
התכנית מאשרת מכח סעיף 108(ג) לחוק תחל מיום 4.2.2017		
יו"ר ועדת המשנה תאריך: 20/10/16	מתכנס העיר עוזר מנהל אזורי	מנהל האגף אורלי ארלי

דורון שפיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

דברי הסבר לתכנית

המבנה ברחוב לבונטין 28 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור המאושרת 2650ב. מטרת התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב לבונטין 28, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב שטיבל 7.

כמו כן מטרת התכנית הינה עידוד התחדשות עירונית בשכונות מונטיפיורי ועידוד תחום המלונאות העממית והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר ת"א יפו על ידי תוספת שטחי שירות בהיקף של 100 מ"ר לפי 62 א(א)(16)א.1.

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 4.1.2016 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 17.2.2015, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב. 1 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.55 מ"ר עיקרי ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה ברחוב לבונטין 28 הינן 139.15 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 7.1.2016, לשווי קרקע 17,000. בכללם:

121.00 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות תקפות (לאחר תכנית תא/3785).

18.15 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים כל 139.15 מ"ר הנ"ל.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל:

בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650ב: "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"

התכנית כוללת הוראות בדבר התאמת הבינוי ברחוב שטיבל 7 בתל אביב לשימוש כבית מלון.

המבנה לשימור ברחוב לבונטין 28 סיים את ביצוע עבודות השימור במבנה. למבנה ניתן אישור מחלקת השימור לתעודת גמר בתאריך 03.10.2013.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/ מק/ 4572 - העברת זכויות מלבונטין 28 לשטיבל 7
		מספר התכנית	507-0396010
1.2	שטח התכנית		1.222 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א): סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 9
	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

180142 קואורדינאטה X

663757 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	לבונטין	28	
תל אביב-יפו	שטיבל	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק	320	
7446	מוסדר	חלק	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7107	7107
7446	6940

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/ 4 /18	כפיפות	מתייחס לשטיבל 7 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /18. הוראות תכנית תמא/ 4 /18 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 38	כפיפות	מתייחס לשטיבל 7- הוראות תכנית מתאר ארצית 38 לרעידות אדמה יחולו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 1 /5	כפיפות	מתייחס ללבונטין 28 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ 1/5 הוראות תכנית תממ 1/5 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
תא/ ג	כפיפות	מתייחס לשטיבל 7- הוראות תכנית ג יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית המקלה.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע/ 1	כפיפות	מתייחס לשטיבל 7- הוראות תכנית ע 1 יחולו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043 /א	שינוי	מתייחס לשטיבל 7- הוראות תכנית 1043א' יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית המקלה.	5040	782	20/12/2001
תא/ 2058	שינוי	מתייחס לשטיבל 7-הוראות תכנית 2058 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית המקלה.	3221		04/07/1985

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ F	כפיפות	מתייחס ללבונטין 28 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ F. הוראות תכנית תא/ F תחולנה על תכנית זו.	1501		27/06/1946
תא/ 1043	שינוי	מתייחס לשטיבל 7 - הוראות תכנית 1043 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית המקלה.	1514		20/03/1969
תא/ 2650 / ב	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650 ב'. במיוחד ביחס לסעיפים המתייחסים להוראות הבניה במגרש המקבל.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 3785	כפיפות	מתייחס ללבונטין 28 - הוראות תכנית 3785 יחולו.	5973	4686	06/07/2009
תא/ 44	כפיפות	מתייחס ללבונטין 28 - הוראות תכנית 44 יחולו.	1142		20/11/1941
תא/ 50	כפיפות	מתייחס לשטיבל 7 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 50. הוראות תכנית תא/ 50 תחולנה על תכנית זו.	1064		19/12/1940
תא/ E	כפיפות	מתייחס לשטיבל 7 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ E. הוראות תכנית תא/ E תחולנה על תכנית זו.	1401		05/04/1945

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				יובל צפנת			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יובל צפנת		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	26/09/2016	יובל צפנת	26/09/2016	נספח הבינוי יחייב אך ורק לעניין מספר קומות, מרווחים וחומרי גמר.	כן
מצב מאושר	רקע	1:250		26/09/2016	יובל צפנת	26/09/2016	לבונטין 28	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		26/09/2016	יובל צפנת	26/09/2016	שטיבל 7	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			יעקב עובדיה פיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	לובטקין צביה	19	03-6316536	03-6310845	jakob1958@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יעקב עובדיה פיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	לובטקין צביה	19	03-6316536	03-6310845	jakob1958@ gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			בנייני העיר הלבנה אחזקות	תל אביב- יפו	בלפור	44	03-5668001	03-5668002	amikam@whitecity. co.il
בעלים			יעקב עובדיה פיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	לובטקין צביה	19	03-6316536	03-6310845	jakob1958@ gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לבונטין 28- בעלים בנייני העיר הלבנה אחזקות.
שטיבל 7- בעלים יעקב עובדיה פיתוח בע"מ.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יובל צפנת	101177	דונסקי צפנת אדריכלים	רמת גן	שוהם	8	03-7515101	050-8962162	yuval@dunsk y-tsafnat.com
	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(1)		09-7995374	09-7995374	azem_khaled @yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 464.

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
המגרש המוסר	המגרש ברחוב לבונטין 28 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.
המגרש המקבל	המגרש ברחוב שטיבל 7.
תכנית השימור	תכנית תא/2650ב.

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 מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור, במגרש ברחוב לבונטין 28 ל"מגרש המקבלי" ברחוב שטיבל 7 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. עידוד התחדשות עירונית בשכונת מונטפיורי בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונה וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב.
3. עידוד תחום המלונאות העממית והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב לבונטין 28 ת"א למגרש המקבל ברחוב שטיבל 7 ת"א, בהתאם לסעיף 62 א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
 - 1.1 מחיקת 139.15 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 28.
 - 1.2 תוספת 354.86 מ"ר עיקרי במגרש מקבל.
 - 1.3 תוספת 124.20 מ"ר שרות במגרש מקבל.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב לבונטין 28 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. תוספת קומה וקומה חלקית במגרש המקבל ברחוב שטיבל 7, כך שגובה הבניין יהיה 7 קומות+ קומת גג חלקית, בהתאם לסעיף 62 א(א)(4) לחוק.
4. תוספת שטחי שירות בהיקף של 100 מ"ר לפי 62 א(א)(16) לחוק.
5. קביעת הוראות בינוי במגרש המקבל, בהתאם לסעיף 62 א(א)(5) לחוק וכדלקמן:
 - 5.1 תכנית המבנה לא תעלה על 65% משטח המגרש.
 - 5.2 תכנית קומת הגג לא תעלה על 50% משטח קומה טיפוסית.
 - 5.3 קביעת פריסת השימושים המותרים במבנה לפי חלוקה בין הקימות:
 - קומת קרקע (קומה 1): מסחר ומלונאות
 - קומות 2-7: מלונאות
6. קביעת קווי בניין, בהתאם לסעיף 62 א(א)(4) לחוק וכדלקמן:

6.1 קו בנין צידי מערבי: 2.7 מ',

6.2 קו בנין אחורי: 4.4 מ'.

6.3 תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין שלעיל בשיעור מירבי של עד 40% מהמרווח.

7. מתן פטור מתקן חניה בתחום המגרש המקבל, בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' בתכנית השימור.

8. התרת ניווד שטחים בין הקומות העל קרקעיות, הכל במגבלת תכסית המבנה, בהתאם לסעיף 62 א(א)(9) לחוק.

9. התרת הקמת בריכה בקומת הגג, בהתאם לסעיף 62 א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.222	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר
מגורים (מ"ר)	מ"ר		-139.15

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	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	17.3	1.42
מסחר	665	54.42
תעסוקה	539.7	44.17
סה"כ	1,222	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,221.71	100
סה"כ	1,221.71	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	53.22

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>ביחס לשטיבל 7: בהתאם להוראות התכניות הראשיות וכדלקמן:</p> <p>1. קומת קרקע: מסחר ומלונאות. היקף השימוש המסחרי לא ייפחת מ 150 מ"ר עיקרי. קומות 2-7: מלונאות קומות מרתף: בהתאם להוראת תכנית ע"פ. 2. שימוש למגורים במבנה יהודי סטייה ניכרת.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p> <p>א זכויות בניה מאושרות</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>ביחס ללבונטין 28: זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 139.15 מ"ר.</p> <p>ביחס לשטיבל 7: זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות בתוספת של 354.86 מ"ר שטח עיקרי ותוספת של 124.20 מ"ר שטח שירות במגרש מקבל. ובנוסף תוספת שטחי שירות בהיקף של 100 מ"ר לפי 62 א(א)(16) א 1 עבור הגלריה בקומת הקרקע.</p>	<p>4.1.2</p> <p>א</p>
<p>ב גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה ומספר קומות ביחס למגרש ברחוב שטיבל 7:</p> <p>1. תותר תוספת קומה וקומה חלקית על הגג ובסה"כ 7 קומות מלאות כולל קומת קרקע. 2. תותר הקמת קומת גלריה בקומת הקרקע שאינה נכללת במניין הקומות. 3. גובה הקומות בהתאם לנספח בינוי. 4. הגובה הכולל של הבניין לא יעלה על 29.40 מ', כאשר גובה 7 הקומות הראשונות לא יעלה על 23.50 מ'. בנוסף תותר קומה רלקית על הגג לבריכת שחיה ולמתקנים טכניים.</p>	<p>ב</p>
<p>ג קווי בנין</p> <p>ביחס למגרש המקבל ברחוב שטיבל 7:</p> <p>1. קו בניין צידי (בגבול עם חלקה 346, 72,71) יהיה 2.7 מ'. 2. קו בניין אחורי יהיה 4.4 מ' (בגבול עם חלקה 75, 177). 3. תותר הבלטות מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשעור מירבי של 40% מהמרווח.</p>	<p>ג</p>
<p>ד בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ביחס לשטיבל 7:</p> <p>א. מותרת רגדלת התכסית עד 65%. ב. התרת ניוו שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות העל קרקעיות לניצול התכסית המירבית ולטובת שימוש מיטבי בשטחים המנוידים מהבניין לשימור. ג. חומרי הגמר בחזיתות יהיו קשיחים, כגון: אלומיניום, זכוכית וחיפויים מתועשים כיו"ב. ד. השטח במרווח הקדמי של הבניין יפותח באופן שישתלב עם המדרכה ויוכל לשמש גם כבית</p>	<p>ד</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
<p>קפה/מסעדה, ויהיה נגיש לבאי הרחוב ללא חניה, גידור והפרשי מפלסים ה. שטח הגזוזטראות לא יעלה על 6 מ"ר בממוצע לחדר מלונאי. שטחי הבניה עבור הגזוזטראות יהיו מכח תקנת הגזוזטראות.</p>	<p>ה גגות</p> <p>ביחס לשטיבל 7: הוראות בינוי לקומת הגג: א. קביעת בניה בקומה חלקית על הגג לשימוש מלונאי בתכנית מירבית של 50% משטח הגג, הכל בהתאם להוראות תכנית ג. ב. קווי הבניה בקומה החלקית על הגג יהיו בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג למעט לחזית הקיר המשותף ולמרחבים מוגנים, לטובת המשכיות קירות המיגון בלבד. ג. תותר מצללה מעל שטח הבריכה וסביבה בהתאם לתקנות התו"ב. ד. גובה חלל הבריכה (מפני הבטון עד פני המים) לא יעלה על 140 ס"מ, רכל בהתאם למידות המפורטות בנספח הבינוי. ה. גובה הבנייה מעל חלל הבריכה לא יעלה על 5 מ' עד קצה מעקה הגג העליון, הכל בהתאם למידות המפירטות בנספח הבינוי. ו. תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג העליון ובלבד שלא יבלטו מעל גובה המעקה. הקמת המתקנים הטכניים על הגג יהיו בהתאם להוראות תכנית ג.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>ביחס לשטיבל 7: מתן פטור מחובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש וביטול מקומות חניה הקיימים בהיתר מס' 13-0775 במרתף לטובת ח. אוכל או שימוש מלונאי אחר מתכנית ע 1.</p>

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
(11) 3	(10) 4.4	(9) 2.7	(8) 0	(7) 7	(6) 60	(5) 65	2472.79 (4)	(3)	(3)	(2) 765.27	1707.52 (1)	539.7	שטיבל 7	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										17.3	שטיבל 7	2				יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
									(12)	665	לבונטין 28	3				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 הבניה למטרות עיקריות עפ"י התכנית התקפה הן 1352.66 מ"ר עיקרי בתוספת 354.86 מ"ר עיקרי למלונאות. לא כולל זכויות הבניה על הגג אשר יהיו בהתאם לתכנית ג.
- (2) שטחי השירות עפ"י התכנית התקפה הם 541.07 מ"ר, בתוספת 124.20 מ"ר מהעברת זכויות ממבנה לשימור וכן 100 מ"ר בהתאם לתוספת בתכנית זו.
- (3) זכויות הבניה מתחת לקרקע יהיו לפי תכנית ע 1.
- (4) א. סה"כ שטחי הבניה המפורטים הינם שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת, לא כולל שטחי בניה על הגג מכח תכנית ג ולא כולל שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת המותרים עפ"י תכנית ע 1.
ב. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות העל קרקעיות לניצול התכסית המירבית ולשימוש מיטבי בשטחים המנויידים מהבניין לשימור.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (6) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: יחידות אכסון מלונאי, לא כולל יחידות מלונאיות במרחבים מוגנים.
- (7) לא כולל קומת גג חלקית ולא כולל גלריה בקומת הקרקע.
- (8) דרום.
- (9) צפון.
- (10) מערב.

(11) מזרח.

(12) זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 139.15 מ"ר עיקרי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הערות לטבלת הזכויות סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור</p>	<p>6.1</p>
<p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בצועל 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.</p>	
<p>6.2 זיקת הנאה</p>	<p>6.2</p>
<p>מתייחס לשטיבל 7: זיקת הנאה לטובת הציבור תירשם במרווח הקדמי מגבול המגרש ועד חזית הבניין.</p>	
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. התאמה לנספח הבינוי ולנושאים המחייבים בו, לרבות מספר קומות, מרווחים, חומרי גמר, וכיו"ב. 2. אישור מחלקת תנועה בעירייה לפתרון החניה. 3. קבלת אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר.</p>	
<p>6.4 תנאים למתן תוקף לתוכנית</p>	<p>6.4</p>
<p>1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל. 2. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב שיפוי בגין התכנית דנן.</p>	

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>זמן ביצוע משוער: כ - 5 שנים מיום אישור התכנית.</p>

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעקב עובדיה פיתוח בע"מ 511858169		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעקב עובדיה פיתוח בע"מ 511858169		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בנייני העיר הלבנה אחזקות 550223242		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעקב עובדיה פיתוח בע"מ 511858169		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דונסקי צפנת אדריכלים		