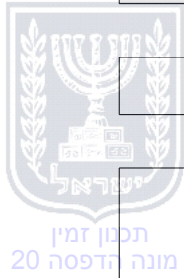


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0405282

תא/מק/4660 העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב הגלבוע 14



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
תל אביב-יפו
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה ברחוב הגלבווע 14 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור המאושרת 2650ב'. תכנית השימור מאפשרת העברת זכויות ממגרש המבנה לשימור ("מגרש מוסרי") למגרש אחר ("מגרש מקבלי") לצורך הבטחת שימור המבנה.

קרן הסכמי השימור הינה מנגנון סיוע עירוני ואמצעי כלכלי תכנוני אשר הוקם לצורך קידום השיפוץ בפועל של מבנים לשימור בהגבלות מחמירות המתקשים בביצוע השימור, במקרים בהם נוצר לעיתים קושי בהעברת זכויות לאור בעיית פערי הזמן הקיימת בין הביקוש להיצע.

קרן זו הוקמה במטרה לאפשר למבנים לשימור בהגבלות מחמירות המתקשים בביצוע השימור בפועל, לחתום על הסכם "חלף ניווד" עם העירייה בו הם מקבלים תמורה עבור יתרת זכויות הבניה והתמריצים ומנגד הם מתחייבים לבצע את שימור המבנה תוך פרק זמן מוגדר. כאשר זכויות הבניה יועברו באמצעות תביעה בסמכות ועדה מקומית ברגע שיימצא מועמד מתאים. כל זאת לצורך ביצוע השימור בפועל תוך פרק זמן מהיר.

תכנית זו מעבירה זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ הנמצא ברחוב הגלבווע 14 למגרשים מקבלים, השופטים 32, מאיר יערי 18, 20, 22, יצחק חילו 10 ויצחק שדה 8 באמצעות מנגנון קרן הסכמי השימור. היקף השטחים העיקריים המועברים בתכנית:

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 27.11.2016 ועפ"י הערכות שומה למגרשים המקבלים ברחוב השופטים 32 מתאריך 30.10.2016, ברחוב יערי מאיר 18 מתאריך 15.06.2017, ברחוב יערי מאיר 20 מתאריך 09.11.2016, ברחוב יערי מאיר 22 מתאריך 07.12.2016, ברחוב חילו יצחק 10 מתאריך 19.08.2016, ברחוב יצחק שדה 8 מתאריך 27.11.2016, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.72 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב השופטים 32 ההופכים למרפסת מקורה.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.28 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18 המיועדים להרחבה ע"ח חלל מסתור כביסה.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 2.08 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18 המיועדים לסגירת חלל כפול.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 3.05 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18 המיועדים לניצול שטחי שרות.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 3.05 מ"ר מרפסת גג במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.09 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 20

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 3.57 מ"ר מרפסת גג במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 20

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.43 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 22

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 2.86 מ"ר מרפסת גג במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 22

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.543 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יצחק חילו 10

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 18.8 מ"ר עיקרי למרפסות בקומות משרדים במגרש המקבל שברחוב יצחק שדה 8.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה המוסר (המבנה לשימור) הינם 724.66 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.12.2016, לשווי קרקע של 25,000 ש"ח, נכון לשומה מתאריך 27.11.2016. בכללם:

- 500.87 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות קודמות. (לאחר הפחתה של 168.42 מ"ר מתכנית תא/מק/4079)

- 195.38 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

- 28.40 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 478.57 מ"ר, השטחים המועברים הם מתוך ס"ך הזכויות להעברה מהמבנה לשימור לפי הפירוט להלן:

- 254.78 מ"ר בגין יתר שטחי בניה ע"פ תכניות תקפות

- 28.41 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע

- 195.38 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע

המבנה טרם עבר שימור.

למבנה הוכן תיק תיעוד שקיבל אישור בתאריך 23.5.2013 למעט דרישה להשלמת סקר הנדסי לפני הגשת בקשה להיתר בניה.

בקשה להיתר בניה לתוספת קומה בנסיגה על הגג, מעלית ומתקני חניה בתת הקרקע נמצאת בתהליך אישור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 תא/מק/4660 העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב הגלובע 14

מספר התכנית **מספר התכנית**
 507-0405282

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 18.005 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 **62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 5**

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

תל אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי
188004	קואורדינאטה X
667425	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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	הגלבע	14	
תל אביב-יפו	השופטים	32	
תל אביב-יפו	חילו יצחק	10	
תל אביב-יפו	יערי מאיר	20	
תל אביב-יפו	יערי מאיר	22	
תל אביב-יפו	יערי מאיר	18	
תל אביב-יפו	יצחק שדה	8	

כוכב הצפון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	863	
6623	מוסדר	חלק	616	
7077	מוסדר	חלק	47	
7186	מוסדר	חלק	14-16	
7441	מוסדר	חלק	3	

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
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650 / ב. הוראות תכנית תא/2650 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/2650 / ב
29/07/2013	7177	6636	תכנית החלה על החלקה ברחוב הגלבוע 14	ללא שינוי	תא/מק/4079
01/12/1998		4706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב הגלבוע 14 וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/2720 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/מק/2720
26/11/1990	629	3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב הגלבוע 14 וכל יתר הוראות תכנית תא/2268 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2268
28/10/2002	298	5122	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב השופטים 32 וכל יתר הוראות תכנית תא/2663 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2663
03/12/2012	1422	6507	תוכנית זו תקפה ללא שינוי ביחס למגרש ברחוב השופטים 32	ללא שינוי	תא/מק/3939
27/03/1969		1515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרשים ברחוב יערי מאיר 18, 20, 22 וכל יתר הוראות תכנית תא/1111 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/1111
15/07/1976	1	2236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרשים ברחוב יערי מאיר 18, 20, 22 וכל יתר הוראות תכנית תא/1112 א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/1112 / א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/1112/א/ב/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרשים ברחוב יערי מאיר 18, 20, 22 וכל יתר הוראות תכנית תא/1112/א/ב/1 ממשיכות לחול.	4172	1071	02/12/1993
תא/1112/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרשים ברחוב יערי מאיר 18, 20, 22 וכל יתר הוראות תכנית תא/1112/ג ממשיכות לחול.	4557	5149	13/08/1997
תא/1821	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב חילו יצחק 10 וכל יתר הוראות תכנית תא/1821 ממשיכות לחול.	2220	1818	20/05/1976
תא/1740	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב חילו יצחק 10 וכל יתר הוראות תכנית תא/1740 ממשיכות לחול.	2181	868	01/01/1976
תא/380	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב חילו יצחק 10 וכל יתר הוראות תכנית תא/380 ממשיכות לחול.	466	667	08/03/1956
תמא/18/4	ללא שינוי	תכנית זו תקפה ללא שינוי ביחס למגרש ברחוב השופטים 32.	5568	4684	23/08/2006
תמא/23/א/4	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 3319	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב יצחק שדה 8 וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 ממשיכות לחול.	5463	617	28/11/2005
תא/ 3319 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב יצחק שדה 8 וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 / 1 ממשיכות לחול.	6693	1254	14/11/2013
תא/ 3887	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב יצחק שדה 8 וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3887 ממשיכות לחול.	6649	7724	22/08/2013
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
תא/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ג / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרש ברחוב מאיר יערי 20-22 וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג / 1 ממשיכות לחול.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ע/1	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1 הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
507-0181172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרשים ברחוב יצחק שדה 8 וכל יתר הוראות תכנית 507-0181172 ממשיכות לחול.	6919	969	18/11/2014
תא/1043/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרשים ברחוב יצחק שדה 8 וכל יתר הוראות תכנית תא/1043/א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001
תא/636	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרשים ברחוב יצחק שדה 8 וכל יתר הוראות תכנית תא/636 ממשיכות לחול.	783	1999	11/09/1960
תא/מק/3886	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/3886. הוראות תכנית תא/מק/3886 תחולנה על תכנית זו.	6394	3193	20/03/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלעד כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		גלעד כהנא			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 5		גלעד כהנא		5	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הקצאת השטחים המנוידים מהמגרש המוסר ליחידות הדיור במגרשים המקבלים וחישוב ערכי ההמרה מהמגרש המוסר	30/08/2017	גלעד כהנא	06/02/2017	6		מחייב	טבלת שטחים
לא		28/09/2017	ריקי קיסר	01/02/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשרטי מצב מאושר לחלקות	02/07/2017	ריקי קיסר	15/01/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אורי אנגיל			תל אביב- יפו	יערי מאיר	20			
	פרטי	עופר היבלום			תל אביב- יפו	אשכול לוי	15			oferhib@gmail.com
	פרטי	שלמה לירן			תל אביב- יפו	חילו יצחק	10			
עו"ד	פרטי	רם מוסרי	49121	משרד עו"ד המבורגר עברון ושות'	תל אביב- יפו	ברקוביץ	4	03-6074010		ram.museri@evronlaw.com
	פרטי	חיים סמו	6989	סמו את סמו עורכי דין ונוטריונים	תל אביב- יפו	הא באייר	74	03-6040161		Haimsemo@semolaw.co.il
	פרטי	יניב קלינמן			תל אביב- יפו	חילו יצחק	10			
	פרטי			שבת משה נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	בלפור	38	03-5255770		

1.8.2 יזם

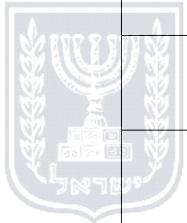
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי אנגיל			תל אביב- יפו	יערי מאיר	20			
פרטי	עופר היבלום			תל אביב- יפו	אשכול לוי	15			oferhib@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה לירן			תל אביב-יפו	חילו יצחק	10			
פרטי	רם מוסרי	49121	משרד עו"ד המבורגר עברון ושות'	תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-6074010		ram.museri@evronlaw.com
פרטי	חיים סמו	6989	סמו את סמו עורכי דין ונוטריונים	תל אביב-יפו	הא באייר	74	03-6040161		Haimsemo@semolaw.co.il
פרטי	יניב קלינמן			תל אביב-יפו	חילו יצחק	10			
פרטי			אקרו נכסים בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		galio@acrogrp.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איילת אידלמן			תל אביב-יפו	הגלבווע	14			
בעלים		אורי אנג'ל			תל אביב-יפו	יערי מאיר	20			
בעלים		אורלי ארבל			תל אביב-יפו	יערי מאיר	18			
בעלים	בעלים בכתובת - מאיר יערי 22	עופר היבלום			תל אביב-יפו	אשכול לוי	15			oferhib@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה לירן			תל אביב-יפו	חילו יצחק	10			
בעלים		יניב קלינמן			תל אביב-יפו	חילו יצחק	10			
בעלים		ענת רוגל			תל אביב-יפו	הגלבוע	14			
בעלים		צבי שוורצמן			תל אביב-יפו	הגלבוע	14			
בעלים	בעלים בכתובת יצחק שדה 8			שבת משה נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	בלפור	38	03-5255770		
אחר	מיופה כוח הדיירים - מאיר יערי 18	רם מוסרי	49121	משרד עו"ד המבורגר עברון ושות'	תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-6074010		ram.museri@evronlaw.com
אחר	מיופה כוח הדיירים - השופטים 32	חיים סמו	6989	סמו את סמו עורכי דין ונוטריונים	תל אביב-יפו	הא באייר	74	03-6040161		Haimsemo@semolaw.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	גלעד כהנא	35315	עירוניות	רמת השרון	חרושת	3			urbanism.today2015@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד		594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"צ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@b ezeqint.net
שרטט	מודד	אלה פורמן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@b ezeqint.net
אדריכלית ומתכנת ערים ואזורים	אדריכל	ריקי קיסר	117906	עירוניות	רמת השרון	חרושת	3			urbanism.tod ay2015@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מוסר	המגרש ברחוב הגלובע 14. בו קיים מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור
מגרשים מקבלים	<p>המגרשים והמבנים הקיימים, ברחובות:</p> <p>השופטים 32-</p> <p>דירה 3 בקומה 3</p> <p>דירה 7 בקומה 5</p> <p>דירה 11 בקומה 7</p> <p>דירה 13 בקומה 8</p> <p>דירה 16 בקומה 9</p> <p>דירות 17-18 בקומה 10</p> <p>דירות 23-24 בקומה 13</p> <p>דירה 28 בקומה 15</p> <p>דירה 32 בקומה 17</p> <p>דירה 36 בקומה 21</p> <p>כל הדירות בהתאם להיתר מס' 07-0454 מיום 1.1.07</p> <p>יערי מאיר 18-</p> <p>דירות 1-2 בקומת הקרקע</p> <p>דירות 4,6 בקומה 1</p> <p>דירות 17,18 בקומה 4</p> <p>דירות 20-22 בקומה 5</p> <p>דירות 23-26 בקומה 6</p> <p>דירות 27-31 בקומה 7</p> <p>דירות 33-34 בקומה 8</p> <p>דירות 37-38 בקומה 9</p> <p>דירות 39-40 בקומה 10</p> <p>כל הדירות בהתאם להיתר מס' 10-0440 מיום 23.5.10</p> <p>יערי מאיר 20- דירות מס' 39-40 בקומת הגג (בהתאם להיתר מס' 16-0294 מיום 18.5.16)</p> <p>יערי מאיר 22 - דירה מס' 39 בקומת הגג (בהתאם להיתר מס' 12-0703 מיום 17.7.12)</p> <p>חילו יצחק 10 (בהתאם להיתר מס' 15-0653 מיום 17.6.15)</p> <p>יצחק שדה 8 מרפסות בקומות המשרדים ותוספת קומת ביניים בקומות הבסיס.</p>
תכנית השימור	תכנית תא/2650 ב'



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.



תכנון זמין
הדפסה 20

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב גלבווע 14 על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים מקבלים השופטים 32, יערי מאיר 22-20, 18, חילו יצחק 10 ויצחק שדה 8 ובאמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב גלבווע 14.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הגלבווע 14, למגרשים המקבלים ברחוב השופטים 32, יערי מאיר 22-20, 18, חילו יצחק 10 ויצחק שדה 8.

1.1 מחיקה של 478.57 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הגלבווע 14.

1.2 תוספת של 215.6 מ"ר עיקרי למגורים למרפסת מקורה עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב השופטים 32.

1.3 תוספת של 141.68 מ"ר למסתורי כביסה, תוספת של 93.55 מ"ר לחלל כפול בנוי, תוספת של 3.93 מ"ר שטחי

שירות ותוספת של 4.55 מ"ר למרפסת גג, סה"כ 243.71 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב יערי מאיר 18.

1.4 בהתייחס למגרש מאיר יערי 20:

1.4.1 תוספת של 54 מ"ר עיקרי למגורים בקומה 9.

1.4.2 הגדלת מרפסת הגג בשטח 50 מ"ר בקומה 9 המהווה תוספת בקומה 8.

סה"כ 104 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב יערי מאיר 20.

1.5 בהתייחס למגרש מאיר יערי 22:

1.5.1 תוספת של 54 מ"ר עיקרי למגורים בקומה 9.

1.5.2 הגדלת מרפסת הגג בשטח 30 מ"ר בקומה 9 המהווה תוספת שטח בקומה 8.

סה"כ 84 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב יערי מאיר 22.

1.6 תוספת של 91.64 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב חילו יצחק 10.

1.7 בהתייחס למגרש יצחק שדה 8:

1.7.1 תוספת של 450 מ"ר עיקרי ביעוד משרדים עבור מרפסות עבור הגדלת זכויות בניה.

1.7.2 תוספת קומת ביניים בקומות הבסיס, כך שסה"כ יהיו בבניין 34 קומות.

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב הגלבווע 14 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. שינוי הוראת בינוי במגרש המקבל ברחוב מאיר יערי 20, 22 על ידי הגדלת מרפסות הגג בקומה 9 מעל גזוזטרה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6A, 6B, 7, 5 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2א'	748	4.15
מגורים מיוחד	10,502	58.33
מגורים, מסחר ותעסוקה	4,004	22.24
מגרש מיוחד	2,751	15.28
סה"כ	18,005	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	17,997.05	100
סה"כ	17,997.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>ביחס לגלבווע 14 בהתאם להוראות התכנית הראשית.</p> <p>ביחס להשופטים 32 בהתאם להוראות התכנית הראשית.</p> <p>ביחס ליערי מאיר 18-22 בהתאם להוראות התכנית הראשית.</p> <p>ביחס לחילו 10 בהתאם להוראות התכנית הראשית.</p> <p>ביחס ליצחק שדה 8 בהתאם להוראות התכנית הראשית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בהתייחס למגרש ברחוב יערי מאיר 20,22: הגדלת מרפסות גג בקומה 9, מעל גזוזטרה קיימת - בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.</p> <p>2. בהתייחס למגרש ברחוב יצחק שדה 8 תוספת של קומת ביניים בקומות הבסיס, כך שסה"כ יהיו בבניין 34 קומות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>דירות מגורים אשר כתוצאה מניוד השטחים בתכנית זו גדל תקן החניה החל עליהן, יהיו זכאיות לפטור מתקן חניה בגין ההגדלה האמורה ע"פ סעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור 2650ב'.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>דירות מגורים אשר כתוצאה מניוד השטחים בתכנית זו גדל תקן החניה החל עליהן, יהיו זכאיות לפטור מתקן חניה בגין ההגדלה האמורה ע"פ סעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור 2650ב'.</p>
ד	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>ביחס לגלבווע 14, מגרש מוסר - זכויות והוראות הבניה במגרש הינן עפ"י הוראות התכנית הראשית למעט הפחתה של 478.57 מ"ר עיקרי.</p> <p>ביחס להשופטים 32, מגרש מקבל - זכויות והוראות הבניה במגרש מקבל הינן עפ"י הוראות התכנית הראשית בתוספת של 215.6 מ"ר שטח עיקרי למגורים.</p> <p>ביחס ליערי מאיר 18, מגרש מקבל - זכויות והוראות הבניה במגרש מקבל הינן עפ"י הוראות התכנית הראשית בתוספת של 243.71 מ"ר שטח עיקרי למגורים.</p> <p>ביחס ליערי מאיר 20, מגרש מקבל - זכויות והוראות הבניה במגרש מקבל הינן עפ"י הוראות התכנית הראשית בתוספת של 104 מ"ר שטח עיקרי למגורים.</p> <p>ביחס ליערי מאיר 22, מגרש מקבל - זכויות והוראות הבניה במגרש מקבל הינן עפ"י הוראות התכנית הראשית בתוספת של 84 מ"ר שטח עיקרי למגורים.</p> <p>ביחס חילו 10, מגרש מקבל - זכויות והוראות הבניה במגרש מקבל הינן עפ"י הוראות התכנית הראשית בתוספת של 91.64 מ"ר שטח עיקרי למגורים.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ביחס ליצחק שדה 8, מגרש מקבל - זכויות והוראות הבניה במגרש מקבל הינן עפ"י הוראות התכנית הראשית בתוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי ביעוד משרדים עבור מרפסות ובתוספת של קומת ביניים בקומות הבסיס, כך שסה"כ יהיו בבניין 34 קומות.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות ביחס למגרשים מקבלים - תוספת השטח במבנים הקיימים תעשה במסגרת נפח הבניין הקיים, במיקום המפורט בנספח הבינוי של תוכנית זו.</p>	ה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי-ימני (2)	צידי-שמאלי (2)	מעל הכניסה הקובעת (2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	3392	מאיר יערי 18	1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	3310	מאיר יערי 20	2	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4)	(4)	3229	מאיר יערי 22	3	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(5)	(5)	748	חילו יצחק 10	4	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(6)	(6)	2751	השופטים 32	5	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(7)	(7)	2082	יצחק שדה 8	6A	מגורים מסחר ותעסוקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1922	יצחק שדה 8	6B	שטח פרטי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(8)	(8)	(8)	565	גלבוע 14	7	מגורים	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 הן ע"פ התוכנית התקפה בתוספת 243.71 מ"ר עיקרי למגורים כהגדרתו בסעיף 1.9 שבתכנית זו.
(2) ללא שינוי.

(3) זכויות הבניה למטרות עיקריות הן ע"פ התוכנית התקפה בתוספת 104 מ"ר במאיר יערי 20 עיקרי למגורים כהגדרתו בסעיף 1.9 שבתכנית זו.

(4) זכויות הבניה למטרות עיקריות הן ע"פ תכנית התקפה בתוספת 84 מ"ר עיקרי למגורים כהגדרתו בסעיף 1.9 שבתכנית זו.

(5) זכויות הבניה למטרות עיקריות הן ע"פ התכנית התקפה בתוספת 91.64 מ"ר עיקרי למגורים כהגדרתו בסעיף 1.9 שבתכנית זו.

(6) זכויות הבניה למטרות עיקריות הן ע"פ התכנית התקפה בתוספת 215.6 מ"ר עיקרי למגורים כהגדרתו בסעיף 1.9 שבתכנית זו.

(7) זכויות הבניה למטרות עיקריות הן ע"פ התוכנית התקפה בתוספת 450 מ"ר עיקרי למגורים כהגדרתו בסעיף 1.9 שבתכנית זו.

(8) זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית הראשיות למעט הפחתה של 478.57 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. ביחס למגרשים מקבלים :

אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימור 2650 א'.

2. ביחס לחלקות ברחוב יערי מאיר 20,22 :

שטחים המוספים ומקרים את המרפסת הטכנית בקומה 6 והמשמש בפועל כשטח טכני, יחושב כשטח שרות וירשם כשטח משותף לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.

6.2

שימור

רישום הערה :

הועדה המקומית תהיה רשאית לרשום הערה בלשכת רישום המקרקעין עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח סעיף 4.1 שבתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

טבלת הקצאת שטחים ליחידות הדיור

השופטים 32 - מגדל השופטים					
שטח מבוקש	מיקום	דירה	קומה		
			בהיתר	במעלית	
19.9	תוספת שטח עיקרי לשימוש כמתפסת	3	6	3	
19.9		7	8	5	
19.9		11	10	7	
8.8		13	12	8	
19.9		16	13	9	
8.8		17	14	10	
8.8		18	14	10	
19.9		23	18	13	
19.9		24	18	13	
19.9		28	20	15	
19.9		32	23	17	
30		36	28	21	
215.6				סה"כ	



טבלת הקצאת שטחים ליחידות הדיור

מאיר יערי 18						
שטח מבוקש כולל	הגדלה ע"ח חלל כפול	הגדלת שטח מרפסת גג	הגדלה ע"ח שטח שרות	הגדלה ע"ח מסתור כביסה	דירה	קומה
6.45				6.45	1	קרקע
72.75	68.15			4.6	2	
3.95				3.95	4	1
4.6				4.6	6	
6.2				6.2	17	4
7				7	18	
6.8				6.8	20	5
6.8				6.8	21	
7.55				7.55	22	6
7.5				7.5	23	
5.5				5.5	24	
6.5				6.5	25	
7.1				7.1	26	7
1.95				1.95	27	
3.25				3.25	29	
5.6				5.6	30	
7.65				7.65	31	8
28.95	25.4			3.55	28	
8.35				8.35	33	8
7.3				7.3	34	
4.55				4.55	37	9
4.95				4.95	38	
18.36		4.55	3.93	9.88	39	ק' 10 + גג
4.1				4.1	40	
243.71	93.55	4.55	3.93	141.68		סה"כ



טבלת הקצאת שטחים ליחידות הדיור

מאיר יערי 20			
שטח מבוקש	מיקום	דירה	קומה
27	חלל פנימי	39	תשיעית
27	חלל פנימי	40	
54	סה"כ		
25	מרפסת	39	
25	מרפסת	40	
50	סה"כ		
104	סה"כ		



טבלת הקצאת שטחים ליחידות הדיור

מאיר יערי 22			
שטח מבוקש	מיקום	דירה	קומה
54	חלל פנימי	39	תשיעית
54	סה"כ		
30	מרפסת	39	
84	סה"כ		



טבלת הקצאת שטחים ליחידות הדיור

יצחק חילו 10							
שטח מבוקש				שטח	מיקום	דירה	קומה
17.44			6.28	5	חניה מקורה	א	קרקע
16					חניה מקורה	ב'	
33.44					סה"כ		
40.2	תוספת יציאה בקרקע	26.14			חלל עובר	א'	קומה א'
15	מרפסת המתקבלת מעל התוספת בקרקע	26.14	66.97		חלל עובר	ב'	
55.2					סה"כ		
3			6.45	8	פרגולה	א'	קרקע
91.64		52.28	79.7	13			סה"כ



טבלת הקצאת שטחים ליחידות הדיור

ריכוז שטחים וחישוב יחסי המרה				
כתובת	סוג שטחים מבוקשים	היקף שטחים מבוקשים במ"ר	יחס המרה - הגלבוע 14	מ"ר נדרש לניוד מהגלבוע 14 עפ"י יחסי ההמרה
השופטים 32	מרפסת מקורה	215.6	1.72	125.05
	סה"כ	215.6		125.05
מאיר יערי 18	מסתור כביסה	141.68	1.28	110.30
	חלל כפול בנוי	93.55	2.08	45.08
	שטחי שירות	3.93	3.05	1.29
	מרפסת גג	4.55	3.05	1.49
	סה"כ	243.71		158.16
מאיר יערי 20	מגורים	54	1.09	49.68
	מרפסת	50	3.57	14.00
	סה"כ	104		63.68
מאיר יערי 22	מגורים	54	1.43	37.80
	מרפסת גג	30	2.86	10.50
	סה"כ	84		48.30
חילו יצחק 10	חניה מקורה	33.44	1.54	21.67
	חלל עובר	55.2	1.54	35.77
	פרגולה	3	1.54	1.94
	סה"כ	91.64		59.38
יצחק שדה 8	מרפסת	450	18.75	24.00
סה"כ המגרשים המקבלים		1188.95		478.57

