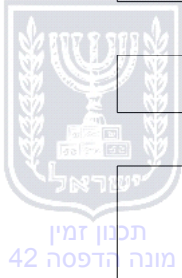


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0323436

תא/מק/4462 העברת זכויות מנחלת בנימין 27 וגוטליב 12 לירקון 102



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

בתכנית זו כלולים שלושה מגרשים, שני מגרשים מוסרים ומגרש מקבל:

1. במגרש שברח' נחלת בנימין 27/ גרוזנברג 22 מבנה אכסון מלונאי בן 2 קומות מעל קומת מסחר מלאה. (מגרש מוסר). קיים היתר בניה מס 130244 לאחר מילוי הנחיות צוות השימור מתאריך ה 08/01/13 המהוות חלק בלתי נפרד מההיתר. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 11.09.2008.
2. במגרש שברח' גוטליב 12 בניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף. (מגרש מוסר). הוגש תיק תיעוד שאושר בתאריך 24/01/2016 במח' השימור. הוגשה בקשה להיתר, מס' בקשה 15-2513. המגרשים המוסרים הינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור המאושרת 2650ב'.
3. המגרש המקבל נמצא ברחוב הירקון 102 פינת מנדלי מוכר ספרים 3 ובו מבנה מגורים בן 2.5 קומות עם שטח פנוי ללא בינוי בחלקו המזרחי של המגרש. המבנה הינו מבנה לשימור רגיל עפ"י תכנית השימור המאושרת 2650ב'.

מטרת התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנים ברח' נחלת בנימין 27 וגוטליב 12, על ידי העברת זכויות למגרש המקבל ברח' הירקון 102, שימור המבנה ברחוב הירקון 102 וקביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה בחלקו הפנוי של המגרש באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מנספח ד' בתכנית השימור.

נחלת בנימין 27:

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 27 למגרש המקבל ברחוב הירקון 102 הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.6.17 וע"פ הערכת שומה למגרש המקבל מה- 16.7.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל שברחוב הירקון 102 שווים ל- 0.78 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב נחלת בנימין 27.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה ברחוב נחלת בנימין 27, ע"פ תחשיב להעברת זכויות מתאריך 10.08.17, הינם 318.91 מ"ר לשווי קרקע 20,000, בכללם:  
- 55.26 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברת 177.20 מ"ר במסגרת תכנית תא/מק/4341)

- 111.31 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 70.77 מ"ר בגין תמריצים שתלויים בשווי קרקע.
- 81.57 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים כל יתרת הזכויות בתכנית לניוד (318.92).

גוטליב 12:

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור ברחוב גוטליב 12 למגרש המקבל ברחוב הירקון 102 הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מה- 13.7.17 וע"פ הערכת שומה למגרש המקבל מה- 16.7.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל שברחוב הירקון 102 שווים ל- 0.98 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב גוטליב 12.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה עפ"י תחשיב זכויות מתאריך ה-10.8.17 הינם 235.21 מ"ר לשווי קרקע 25,000, בכללם:

- 70.00 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות
- 68.57 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 42.36 מ"ר בגין תמריצים שתלויים בשווי קרקע.
- 54.28 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 80.26 מ"ר בכללם:

- 42.36 מ"ר בגין תמריצים שתלויים בשווי קרקע.
- 37.9 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתכנית השימור 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".

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4462 העברת זכויות מנחלת בנימין 27 וגוטליב 12  
לירקון 102

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

507-0323436 מספר התכנית

1.575 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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    | 178275      |
|                     | קואורדינאטה Y    | 665200      |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

הצפון הישן-החלק הדרומי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6215     | מוסדר   | חלק           | 315                 |                   |
| 6905     | מוסדר   | חלק           | 43                  |                   |
| 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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 17/01/2011 | 2086                    | 6189               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/10 ד/10. הוראות תכנית תמא/10 ד/10 תחולנה על תכנית זו.          | כפיפות  | תמא/10 ד/10       |
| 17/09/2014 | 8194                    | 6881               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10 ד/12. הוראות תכנית תמא/10 ד/12 תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | תמא/10 ד/12       |
| 25/08/1983 |                         | 2954               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/13 ים - תיכון |
| 22/11/2011 | 810                     | 6324               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16 ד/4. הוראות תכנית תמא/16 ד/4 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | תמא/16 ד/4        |
| 22/08/1976 |                         | 0                  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 ד/18. הוראות תכנית תמא/18 ד/18 תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | תמא/18 ד/18       |
| 23/08/2006 | 4684                    | 5568               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 ד/4. הוראות תכנית תמא/18 ד/4 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | תמא/18 ד/4        |
| 31/07/1986 | 2848                    | 3366               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 ד/23. הוראות תכנית תמא/23 ד/23 תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | תמא/23 ד/23       |
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 ד/4 ב/34. הוראות תכנית תמא/34 ד/4 ב/34 תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | תמא/34 ד/4 ב/34   |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 36 / א       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36 / א. הוראות תכנית תמא/ 36 / א תחולנה על תכנית זו.   | 5076               | 5076                    | 30/05/2002 |
| תמא/ 38           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.   | 5397               | 2640                    | 18/05/2005 |
| תמא/ 38 / 3       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.   | 6430               | 4650                    | 11/06/2012 |
| 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 |
| תמא/ 4 / 2 / א    | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / א. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / א תחולנה על תכנית זו.   | 4559               | 5224                    | 19/08/1997 |
| מ                 | כפיפות  | מתייחס לנחלת בנימין 27 וגוטליב 12. הוראות תוכנית מ' ממשיכות לחול בתחום זה   | 3137               |                         | 18/12/1984 |
| מ                 | החלפה   | מתייחס לירקון 102   | 3137               |                         | 18/12/1984 |
| תא/ 1658          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 תחולנה על תכנית זו.   | 2163               | 436                     | 06/11/1975 |
| תא/ 2650 / ב      | כפיפות  | על תחום התכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתכנית 2650 ב', במיוחד ביחס לסעיפים המתייחסים להוראות הבניה במגרש המקבל. למעט השינויים בתכנית זו. במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו. | 7001               | 3966                    | 08/03/2015 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תא/ 3365          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3365. הוראות תכנית תא/ 3365 תחולנה על תכנית זו.                 | 5268               | 1748                    | 27/01/2004 |
| תא/ 3380          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3380. הוראות תכנית תא/ 3380 תחולנה על תכנית זו.                 | 5495               | 1898                    | 16/02/2006 |
| תא/ 3440          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3440. הוראות תכנית תא/ 3440 תחולנה על תכנית זו.                 | 5526               | 4150                    | 10/05/2006 |
| תא/ 44            | החלפה   | מתייחס לירקון 102   | 1142               |                         | 20/11/1941 |
| תא/ 58            | כפיפות  | מתייחס לגוטליב 12 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 58. הוראות תכנית תא/ 58 תחולנה על תכנית זו. | 976                |                         | 04/01/1940 |
| תא/ 60            | החלפה   | מתייחס לירקון 102   | 1142               |                         | 20/11/1941 |
| תא/ 76            | כפיפות  | מתייחס לגוטליב 12 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 76. הוראות תכנית תא/ 76 תחולנה על תכנית זו. | 140                | 628                     | 08/02/1951 |
| תא/ ג             | כפיפות  | מתייחס לנחלת בנימין 27 וגוטליב 12   | 4208               | 2974                    | 21/04/1994 |
| תא/ ג             | החלפה   | מתייחס לירקון 102   | 4208               | 2974                    | 21/04/1994 |
| תא/ ח             | כפיפות  | מתייחס לירקון 102 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח. הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תכנית זו.   | 4978               | 2239                    | 16/04/2001 |
| תא/ מ/ 1          | החלפה   | מתייחס לירקון 102   | 3810               | 313                     | 01/11/1990 |
| תא/ מק/ 2710      | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2710. הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 תחולנה על תכנית זו.         | 4540               | 4366                    | 03/07/1997 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תא/ מק/ 2754      | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2754. הוראות תכנית תא/ מק/ 2754 תחולנה על תכנית זו.                        | 4632               |                         | 29/03/1998 |
| תא/ מק/ 4071      | כפיפות  | מתייחס לגוטליב 12. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 4071. הוראות תכנית תא/ מק/ 4071 תחולנה על תכנית זו.     | 6857               | 7552                    | 14/08/2014 |
| תא/ ע             | כפיפות  | מתייחס לירקון 102 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.                  | 3275               |                         | 28/11/1985 |
| 507-0177683       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.                          | 7234               | 4616                    | 27/03/2016 |
| 507-0184390       | כפיפות  | מתייחס לנחלת בנימין 27 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0184390. הוראות תכנית 507-0184390 תחולנה על תכנית זו. | 7004               | 4083                    | 16/03/2015 |
| תא/ 280           | כפיפות  | מתייחס לגוטליב 12 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 280. הוראות תכנית תא/ 280 תחולנה על תכנית זו.              | 206                | 269                     | 27/12/1951 |
| תא/ 281           | החלפה   | מתייחס להירקון 102   | 206                | 268                     | 27/12/1951 |
| תא/ 281           | כפיפות  | מתייחס לנחלת בנימין 27 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 281. הוראות תכנית תא/ 281 תחולנה על תכנית זו.         | 206                | 268                     | 27/12/1951 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תא/ 286           | כפיפות  | מתייחס לגוטליב 12 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 286. הוראות תכנית תא/ 286 תחולנה על תכנית זו.      | 216                | 473                     | 28/02/1952 |
| תא/ 287           | כפיפות  | מתייחס לנחלת בנימין 27 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 287. הוראות תכנית תא/ 287 תחולנה על תכנית זו. | 216                | 473                     | 28/02/1952 |
| תא/ 287           | החלפה   | מתייחס להירקון 102   | 216                | 473                     | 28/02/1952 |
| תא/ 506           | שינוי   | מתייחס לירקון 102 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 506 ממשיכות לחול.          | 719                | 304                     | 26/11/1959 |
| תא/ 506           | החלפה   | מתייחס להירקון 102   | 719                | 304                     | 26/11/1959 |
| תא/ 541           | החלפה   | מתייחס להירקון 102   | 776                | 1820                    | 14/07/1960 |
| תא/ 541           | כפיפות  | מתייחס לנחלת בנימין 27 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 541. הוראות תכנית תא/ 541 תחולנה על תכנית זו. | 776                | 1820                    | 14/07/1960 |
| תא/ 636           | כפיפות  | מתייחס לנחלת בנימין 27 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 636. הוראות תכנית תא/ 636 תחולנה על תכנית זו. | 783                | 1999                    | 11/09/1960 |
| תא/ 636           | החלפה   | מתייחס להירקון 102   | 783                | 1999                    | 11/09/1960 |
| תא/ 680           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 680. הוראות תכנית תא/ 680 תחולנה על תכנית זו.                          | 996                | 829                     | 21/02/1963 |
| תא/ 74            | החלפה   | מתייחס להירקון 102   | 140                | 628                     | 08/02/1951 |
| תא/ 74            | כפיפות  | מתייחס לנחלת בנימין 27 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 74. הוראות תכנית תא/ 74 תחולנה על תכנית זו.   | 140                | 628                     | 08/02/1951 |
| תא/ 998           | החלפה   | מתייחס לירקון 102  | 1579               |                         | 20/11/1969 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תא/ מק/ 2691      | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2691. הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 תחולנה על תכנית זו. | 4490               |                         | 11/02/1997 |
| תא/ מק/ 3493      | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3493. הוראות תכנית תא/ מק/ 3493 תחולנה על תכנית זו. | 5503               | 2166                    | 08/03/2006 |

**הערה לטבלה:**

התכנית תהיה כפופה לתכנית מס' 60/1 תכנית 507-0177683 הינה תכנית תא/4053 - "תכנית למסגרות לגיל הרך". תכנית 507-0184390 הינה תכנית 4341 - "העברת זכויות מרח' אלנבי 7 ורח' נחלת בנימין 27 לרח' הירש 7".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**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       |          |                     |             | יניב דוד פרדו |             |                             | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   |                     |             | יניב דוד פרדו |             | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3 | לא                  |
| תנועה          | מנחה        |          | 1                   | 27/10/2015  | לב ללצ'יק     | 16/08/2017  |                             | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 250   |                     | 20/09/2015  | יניב דוד פרדו | 16/08/2017  |                             | לא                  |
| מצב מאושר      | מנחה        | 1: 250   |                     | 22/12/2016  | יניב דוד פרדו | 16/08/2017  |                             | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|------|----|---------------|---------------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------|
|                | פרטי |    |               | מולטילנד בע"מ | רמת גן | (1)  |     | 03-6859888 | 03-6859889 | hahammoshe@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 7.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|------|----|---------------|---------------|--------|------|-----|------------|-----|---------------------|
| פרטי |    |               | מולטילנד בע"מ | רמת גן | (1)  |     | 03-6859888 |     | hahamoshe@gmail.com |

(1) כתובת: מנחם בגין 7.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב            | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-------|-----------|---------------|------------------------------|-----------------|-------------|-----|------------|------------|---------------------|
| בעלים | אילן דומב |               |                              | תל אביב-<br>יפו | גוטליב      | 12  |            |            |                     |
| בעלים | שרה צפריר |               |                              | תל אביב-<br>יפו | גוטליב      | 12  |            |            |                     |
| בעלים |           |               | חברת גוש 6921<br>חלקה 1 בע"מ | תל אביב-<br>יפו | חיים ואלישע | 10  | 03-0000000 |            |                     |
| בעלים |           |               | מולטילנד בע"מ                | רמת גן          | (1)         |     | 03-6859888 | 03-6859889 | hahamoshe@gmail.com |

(1) כתובת : מנחם בגין 7.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|-----------|---------------|---------------|---------------------------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|---------------------------|
|                | עורך ראשי | יניב דוד פרדו |               | יניב פרדו<br>אדריכלים                 | רמת השרון       | הגפן     | 56  | 03-5492546 |            | info@yanivparado.co.il    |
|                | מודד      | שאול חפץ      | 276           | איחוד מודדים<br>מוסמכים<br>בארץ ישראל | תל אביב-<br>יפו | מזא"ה    | 1   | 03-6293213 | 03-5280103 | echudmod@netvision.net.il |
| יועץ תנועה     | יועץ      | לב ללציוק     |               |                                       | פתח תקוה        | בן יהודה | 1   |            |            | lelthuk@gmail.com         |
| מודד           | מודד      | חוסאם מסארוה  | 894           | מ.ח. הנדסת<br>מדידות בע"מ             | טייבה           | (1)      | 1   | 09-7990140 |            | mhmed10@gmail.com         |

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 42



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 42

**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   |
|---------------|--|
| מגרשים מוסרים | שני המבנים שברחוב נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 שבהן בנויים מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור תא/2650/ב' |
| תכנית השימור  | תכנית מתאר 2650/ב לשימור מבנים בתל אביב  |

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 באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

2. שימור המבנה ברחוב הירקון 102 וקביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה לשימור הקיים ברחוב הירקון 102 בחלקו הפנוי של המגרש באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מנספח ד' בתכנית השימור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים ברחוב נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 למגרש המקבל ברחוב הירקון 102 כדלקמן:

1.1. הפחתה של 318.92 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר ברח' נחלת בנימין 27.

1.2. הפחתה של 80.26 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר ברח' גוטליב 12.

1.3. הוספת 332 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

1.4. הוספת 110 מ"ר שירות במגרש המקבל.

2. הבטחת חובת שימור המבנה במגרשים המוסרים בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש המקבל.

3. ברחוב הירקון 102:

3.1. ביטול הפקעה לדרך בתחום המבנה לשימור בהיקף של 158 מ"ר ועד לקו החיצוני של המרפסות, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בתכנית זו ובהתאם לסעיף 11.1 בתכנית השימור.

3.2. קביעת הוראות והנחיות לתוספת בניה בחלק הפנוי של המגרש:

א. הוספת אגף בחלק הפנוי שבמגרש, ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 5.

ב. קביעת קווי בניין על קרקעיים לתוספת הבניה, ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 4.

ק.ב. צדדים: 2.5 מ', ק.ב. קדמי לרחוב הירקון: 0.0 מ', ק.ב. קדמי לרחוב מנדלה מוכר ספרים: 4 מ'.

קביעת ק.ב. למרפסות בנסיגה בחזית לרחוב הירקון:

מרפסת ראשונה בנסיגה של 2.5 מ' מקו המרפסות של המבנה לשימור.

כל שאר המרפסות ייבנו בנסיגה של 1.55 מ' לפחות.

\*בחזית לרחוב מנדלה מוכר ספרים, תותר הבלטת מרפסות ברוחב של 1.6 מ' מעבר לק.ב. קדמי ולאורך כל

החזית.

ג. גובה תוספת הבניה יהיה בחתך מדורג של 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק א 4.

ד. התרת הקמת בריכת שחיה על גג האגף החדש, ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 9.

ה. התרת הקמת מרתפים החורגים מקונטור הבניין הקיים לשימור בהיקף 85% משטח המגרש, ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 5.

ו. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע עד לק.ב. בחזית הפונה לרחוב מנדלה מוכר ספרים כמסומן בתשריט, ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 19.

ז. שינוי הוראות תכנית "מ" ע"י ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה, ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 5.

ח. תוספת זכויות בניה בשיעור של 11% משטח המגרש, ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 9.

3.3 תותר צפיפות של 27 יח"ד, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ- 45 מ"ר עיקרי, כאשר גודל דירה מינמלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי, ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 8.

3.4 הוספת שימוש לטובת מסחר בחזית הבניין לרחוב הירקון ומנדלי מוכר ספרים בהיקף שלא ייפחת מ-250 מ"ר, סעיף 62א (א) ס"ק 11.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

|                  |       |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 1.575 |
|------------------|-------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                              |               |     |                |
|       | 1,526             |       | +330                         | 1,196         | מ"ר | מגורים (מ"ר)   |

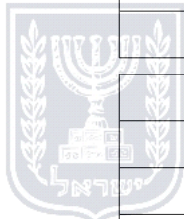
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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 | 4, 3    |
| מגורים ג'                   | 1       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

| סימון בתשריט      | יעוד                        | תאי שטח כפופים |
|-------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור  | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4, 3           |
| בלוק מבנה לשימור  | מגורים ג'                   | 1              |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ג'                   | 1              |
| זיקת הנאה         | מגורים ג'                   | 1              |
| חזית מסחרית       | מגורים ג'                   | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |       |        |
|------------|-------|--------|
| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
| מגורים ב 1 | 1,196 | 100    |
| סה"כ       | 1,196 | 100    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

| מצב מוצע                    |           |              |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד                        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 937.98    | 59.43        |
| מגורים ג'                   | 640.28    | 40.57        |
| סה"כ                        | 1,578.26  | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>   |
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>גוטליב 12 :<br/>בהתאם לתכניות התקפות.</p> <p>נחלת בנימין 27 :<br/>בהתאם לתכניות התקפות.</p>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>גוטליב 12 :<br/>זכויות והוראות הבנייה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית הראשית למעט הפחתה של 80.57 מ"ר עיקרי.</p> <p>נחלת בנימין 27 :<br/>זכויות והוראות הבנייה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית הראשית למעט הפחתה של 294.43 מ"ר עיקרי.</p>         |
| 4.2   | <b>מגורים ג'</b>   |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>הירקון 102 :<br/>בקומות המרתף :<br/>השימושים המותרים בתכנית השימור 2650.<br/>שטחי שירות כהגדרתם בחוק.<br/>בקומות מעל הקרקע :<br/>בקומות הקרקע לובי כניסה, שטחי שירות למגורין ומגורים. כמו כן תוספת שימוש מסחרי בחזית לרחוב הירקון ומנדלי מוכר ספרים בהיקף שלא יפחת מ-250 מ"ר.<br/>בשאר הקומות מגורים ושטחי שירות.</p> |
| 4.2.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>הירקון 102 :<br/>עפ"י המפורט בטבלה 5</p>   |
| ב     | <p><b>הפקעות/או רישום</b></p> <p>הירקון 102 :</p> <p>1. ביטול הפקעה לדרך בתחום המבנה לשימור בהיקף של 158 מ"ר ועד לקו החיצוני של המרפסות, הכל בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בתכנית זו.</p> <p>2. קביעת תחום זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור במפלס הקרקע עד לקו הבניין בחזית הפונה לרחוב מנדלה מוכר ספרים, ושתירשם לטובת הציבור.</p>                  |



| 4.2 | מגורים ג'   |
|-----|---|
| ג   | <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b><br/>הירקון 102 :</p> <p>1. מס' הקומות המרבי יהיה 6 קומות מעל קומת קרקע.<br/>2. גובה הקומות יהיה בהתאם למצוין בנספח הבינוי.</p>  |
| ד   | <p><b>מרתפים</b><br/>הירקון 102 :</p> <p>1. עפ"י הוראות תכנית השימור.<br/>2. תותר הקמת מרתפי חניה החורגים מקונטור הבניין הקיים לשימור, בהיקף של 85% משטח המגרש, אבל לא חורגים לתוך תחום המדרכה הקיימת.</p>  |
| ה   | <p><b>חניה</b><br/>הירקון 102 :</p> <p>בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.<br/>הערה: במידה ותתוכנן רמפה חד סטרית, יוצב רמזור הכניסה לרמפה.</p>   |
| ו   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b><br/>הירקון 102 :</p> <p>1. קביעת חתך מדורג למבנה עם נסיגות הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.<br/>2. לא תחול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.<br/>3. תותר בריכת שחיה בחלק מהגג העליון שתשמש את דירת קומת הגג.<br/>4. תותר בנייה של מרפסות מקורות בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה<br/>5. תותר צפיפות של 27 יח"ד, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ-45 מ"ר עיקרי, כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי.<br/>6. שטח המרפסות ההיקפיות יהיה 324 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד. שטחי המרפסות החורגים משטחים אלו יהיו שטחים מגוננים.</p>  |
| ז   | <p><b>קווי בנין</b><br/>הירקון 102 :</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט וכדלקמן:<br/>ק.ב צידי - 2.50 מטר במקום 3.00 מטר.<br/>ק.ב קדמי לרחוב הירקון : 0.0 מ'.<br/>ק.ב קדמי לרחוב מנדלה מוכר ספרים : 4 מ'.<br/>2. קביעת קו בנין למרפסות בנסיגה בחזית לרחוב הירקון:<br/>א. מרפסת ראשונה בנסיגה של 2.5 מ' מקו המרפסות של המבנה לשימור.<br/>ב. כל שאר המרפסות ייבנו בנסיגה של 1.55 מ' לפחות.<br/>* בחזית לרחוב מנדלה מוכר ספרים, תותר הבלטת מרפסות ברוחב של 1.6 מ' מעבר לקו בנין קדמי ולאורך כל החזית, הכל בהתאם למצוין בנספח הבינוי.<br/>3. קווי הבניין בקומת הגג משתנים בין 0 ל-1.5 מטר, עפ"י נספח הבינוי.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | מספר יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | גודל מגרש<br>כללי | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש                                | יעוד |
|------------------|------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------------|---------|--------------------------------------|------|
|                  |            |           |                         |                             | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |          |                    |                   |                 |         |                                      |      |
|                  |            |           |                         |                             | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי    |                    |                   |                 |         |                                      |      |
| קדמי<br>(6)      |            |           | 66                      | 245                         | (3)                   | (3)   | 508 (2)           | 1528 (1) | 637.93             | הירקון<br>102     | 1               | מגורים  | מגורים ג'                            |      |
|                  |            |           |                         |                             |                       |       |                   | (7)      | 465                | גוטליב 12         | 3               | מגורים  | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |      |
|                  |            |           |                         |                             |                       |       |                   | (8)      | 472                | נחלת<br>בנימין 27 | 4               | מגורים  | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>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:

- זכויות הבנייה העיקריות מורכבות מ: 861 מ"ר (135%) + 265 מ"ר (2 קומות מלאות + קומת גג חלקית) בהתאם לתכניות התקפות + 70 מ"ר (תוספת זכויות בניה בהקלה) + 332 מ"ר (שהועברו מהמבנים לשימור בגרוזנברג 22 וגוטליב 12). בנוסף לשטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת, יותר שטח עבור מרפסות מקורות בהתאם לסעיף 4.1.2 ס"ק ה'.
- זכויות הבניה עבור שטחי שירות מורכבוצ מ: 20 מ"ר למבואה קומתית\*3 + 337.5 מ"ר עבור מרחבים מוגנים ושיפורי מיגון + 110 מ"ר (תוספת שטחי השירות בהתאם לאמור בתכנית השימור) יותר שטחי שירות נוספים בקומת הקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992..
- בהתאם לתכנית השימור.
- 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג חלקית (בהתאם לנספח הבינוי).
- בהתאם לתחום הבינוי המוגדר בנספח הבינוי.
- 0.00 (רח' הירקון) 4.00 (רח' מנדלי).
- זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית למעט הפחתה של 80.57 מ"ר עיקרי (כפי שמצוין בסעיף 2.2 סעיף קטן 1.1)..
- זכויות והוראות הבנייה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית הראשית למעט הפחתה של 294.43 מ"ר עיקרי (כפי שמצוין בסעיף 2.2 סעיף קטן 1.1).

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה למגרש המקבל ברחוב הירקון 102 :

1. השלמת תיק תיעוד למבנים לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
  2. שימור המבנה יהיה בכפוף להנחיות מחלקת שימור.
  3. 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.
4. הצגת חוות דעת הידרולוגית לפתרון להחדרת מי נגר עילי.
  5. הבטחת התנאים הנדרשים לשימוש זיקת הנאה לציבור מעל מרתפי חנייה פרטיים מול אגף נכסים.
  6. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי למתן תעודת אכלוס למגרש ברחוב הירקון 102 :

1. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברחוב נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 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, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
2. רישום תחום זיקת הנאה, רישום בפועל של הוראת זיקת הנאה למעבר לציבור ברחוב מנדלי מוכר ספרים, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011.
  3. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

