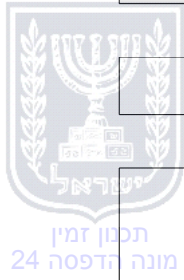


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0324103

תא/מק/4571 - ניווד זכויות משלמה המלך 27 לארתור רובינשטיין 12



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
תל-אביב
תל אביב-יפו
תכנית מפורטת

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 שלמה המלך 27 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב שלמה המלך 27, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ב ארתור רובינשטיין 12 והגדלת הזכויות במגרש המקבל. הזכויות המועברות מתווספות לזכויות המאושרות של בניין 56 (מגרש 12) ע"פ תכנית מתאר מאושרת תא/במ/9/1111/א.1.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 27, למגרש המקבל ברח' ארתור רובינשטיין 12, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה ארתור רובינשטיין 12 מתאריך 25.7.2017 ולשלמה המלך מתאריך 15.6.2017, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב שלמה המלך 27 שווה ל 1.51 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל ברח' ארתור רובינשטיין 12.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 27, הם 261.34 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31.7.2017, לשווי קרקע 24,700 ? למ"ר.
 - 69.00 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות
 - 46.00 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע
 - 112.26 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
 - 34.08 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 187.24 מ"ר ובכללם:
 - 69.00 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות
 - 46.00 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
 - 72.24 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל תהיה 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".

בתחום החלקה של המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12, יועברו 2.77 יח"ד מהמבנה הצמוד (בניין מס' 57) אל המבנה נשוא תכנית זו (בניין מס' 56).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תא/מק/4571 - ניווד זכויות משלמה המלך 27 לארתור רובינשטיין 12		
מספר התכנית	507-0324103	
שטח התכנית	4.834 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק (א) סעיף קטן 9, 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

180120 קואורדינאטה X

668958 קואורדינאטה Y

מגרש מוסר: שלמה המלך 27 ת"א

מגרש מקבל: ארתור רובינשטיין 12 ת"א

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	יעל	תל אביב-יפו
	12	רובינשטיין ארתור	תל אביב-יפו
	10	רובינשטיין ארתור	תל אביב-יפו
	6	שטרייכמן יחזקאל	תל אביב-יפו
	27	שלמה המלך	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	17	חלק	מוסדר	6884
	88	חלק	מוסדר	6903

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
12	תא/במ/9/1111/א/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /א/ 4
16/08/2007	3916	5704	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4 / 2- תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 4 / 2
27/03/1969		1515	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית 1111 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	שינוי	תא/ 1111
06/11/1975	436	2163	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 1658
01/01/1976	868	2181	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית תא/ 1740 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	שינוי	תא/ 1740



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2650 / ב	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : על תחום התכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתכנית 2650/ב' ; לרבות השינויים שנקבעו בתכניות הראשיות ; ובמיוחד ביחס לסעיפים המתייחסים להוראות הבניה במגרש המקבל.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 3365	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3365 . הוראות תכנית תא/ 3365 תחולנה על תכנית זו.	5268	1748	27/01/2004
תא/ 3380	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3380 . הוראות תכנית תא/ 3380 תחולנה על תכנית זו.	5495	1898	16/02/2006
תא/ 3440	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3340 . הוראות תכנית תא/ 3340 תחולנה על תכנית זו.	5526	4150	10/05/2006
תא/ 3954	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954 . הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו.	6813	5903	05/06/2014
תא/ 58	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 : הוראות תוכנית תא/58 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תוכנית זו	976		04/01/1940



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 76	כפיפות	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 לשלמה המלך 27 : הוראות תוכנית ג יחולו	4208	2974	21/04/1994
תא/ ג/ 1	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית ג/1 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ל	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית ל יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	0		19/02/1953
תא/ ל/ 1	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית ל 1 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	3565	2597	12/06/1988
תא/ ל/ 2	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית ל 2 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	3527	819	01/02/1988
תא/ מ	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מ. הוראות תכנית תא/ מ תחולנה על תכנית זו.	2829	2350	24/06/1982



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/מ/1	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מ 1. הוראות תכנית תא/מ 1 תחולנה על תכנית זו.	3810	313	01/11/1990
תא/מק/2710	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2710. הוראות תכנית תא/2710 תחולנה על תכנית זו.	4540	4366	03/07/1997
תא/מק/2754	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית תא/2754 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	4632		29/03/1998
תא/ע	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע. הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ע/1	כפיפות	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית ע 1 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	5264	1594	15/01/2004
507-0177683	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/4053. הוראות תכנית תא/4053 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 280	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 280. הוראות תכנית תא/ 280 תחולנה על תכנית זו.	206	269	27/12/1951
תא/ 286	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 286. הוראות תכנית תא/ 286 תחולנה על תכנית זו.	216	473	28/02/1952
תא/ 543	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 543. הוראות תכנית תא/ 543 תחולנה על תכנית זו.	791	2115	15/09/1960
תא/ 637	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 637. הוראות תכנית תא/ 637 תחולנה על תכנית זו.	783	1999	11/08/1960
תא/ 678	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 678. הוראות תכנית תא/ 678 תחולנה על תכנית זו.	922	1203	05/04/1962
תא/ מק/ 1111 /א/ 4	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תא/מק/1111/א/4 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה. התכנית תהווה שינוי לנספח העיצוב תעא/ 1111 א/1 (4) אשר אושר בתאריך 5/9/2001.	5805	3062	15/05/2008

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/מק/2691	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/2691. הוראות תכנית תא/מק/2691 תחולנה על תכנית זו.	4490		11/02/1997
תא/במ/9/1111 /א/1	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית 1111 א 1 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה	4151	172	21/10/1993

הערה לטבלה:

*כפיפות לתכנית 6אר : מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6אר הוראות תכנית 6אר תחולנה על תכנית זו.
 ** שינוי תכנית תעא/1111 א 1 (22) : מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תעא 1111 א 1 (22) יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר זיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יאיר זיק			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה למגרש מקבל - ארתור רובינשטיין 12 ת"א	24/05/2017	יאיר זיק	24/05/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13/05/2017	יאיר זיק	13/05/2017	1	1: 500	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	משה חמי			תל אביב- יפו	שלונסקי	12	050-5337145		moshe_hami6@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה חמי			תל אביב- יפו	שלונסקי	12	050-5337145		moshe_hami6@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

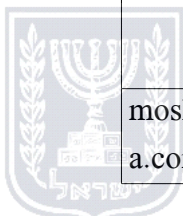
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה חמי			תל אביב- יפו	שלונסקי	12	050-5337145		moshe_hami6@walla.com

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	יאיר זיק	115332	זיק אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	31	03-7444428	03-7254769	zikyair@bezeqint.net



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 24



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 לשימור בהגבלות מחמירות	מבנה מגורים קיים בכתובת שלמה המלך 27 תל אביב
מגרש מוסר	מגרש בכתובת שלמה המלך 27 בתל אביב
מגרש מקבל	בניין 56 במבן 4, כפי שהוגדר בתכנית תא/1111 א/1, המצוי בכתובת ארתור רובינשטיין 12 תל 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**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב שלמה המלך 27 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, והגדלת זכויות במגרש המקבל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שלמה המלך 27 למגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12:

א. מחיקת 187.24 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27.

ב. תוספת 282.0 מ"ר עיקרי במגרש מקבל.

ג. תוספת 94.0 מ"ר שטחי שרות במגרש המקבל.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב שלמה המלך 27 בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650 א/ כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש המקבל.

3. מגרש מקבל ארתור רובינשטיין:

3.1. העברת 332.4 מ"ר עיקרי (שמהווים 3 יח"ד) מבניין 57 הצמוד לבניין 56, באותו מגרש, והעברת שטחי השירות המותרים לכל יח"ד על פי תכנית 1/1111 א/1, שהם 116.34 מ"ר (35% משטח העיקרי) בהתאם לתכנית ל' 1, בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק.

3.2. גובה הבניין יהיה 40.90 מ' (זהה בגובהו לבניין מס' 57 המתוכנן הצמוד) ומספר הקומות יעמוד על 12 קומות כולל קומת קרקע וגג חלקית.

3.3. שינוי קו בנין צדי דרום-מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 6.0 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק.

3.4. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הקבועות בתכנית 1/1111 א/1, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק:

3.4.1. שינוי הוראות בדבר גובה קומה טיפוסית מ- 3.10 מ' ל- 3.20 מ'

3.4.2. קביעת הוראות בדבר גובה שתי קומות עליונות שלא יפחתו מ- 3.20 מ' ולא יעלו על 4.40 מ'.

3.4.3. שטח ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 95 מ"ר.

3.5. תוספת של 14 יחידות דיור וקביעת גודל יח"ד ממוצעת שלא תפחת ב- 95 מ"ר עיקרי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201, 101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	477	9.87
מגורים	4,357	90.13
סה"כ	4,834	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,832.96	100
סה"כ	4,832.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. ביחס לארתור רובינשטיין 12 : בהתאם להוראות התכניות התקפות.</p> <p>2. ביחס לשלמה המלך 27 : בהתאם להוראות התכניות התקפות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>ביחס לארתור רובינשטיין 12 :</p> <p>1. זכויות והוראות הבניה בחלקה הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הוספה של 282 מ"ר לשטח עיקרי למגורים ו- 94 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>2. העברת 322.4 מ"ר עיקרי (3 יח"ד) מבניין 57 הצמוד לבניין 56, באותו מגרש והעברת שטחי השירות המותרים לכל יח"ד על פי תכנית 1111/א 1.</p> <p>ביחס לשלמה המלך 27 :</p> <p>זכויות והוראות הבניה בחלקה הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 187.24 מ"ר לשטח עיקרי למגורים.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>ביחס לארתור רובינשטיין 12 :</p> <p>קו בניין צידי כלפי בניין 57 כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט 4 או 0 ; 0 בקיר המשותף בין המבנים</p> <p>קו בניין צידי כלפי החלקה 21 יהיה 6.0 מ'</p> <p>קו בניין אחורי כלפי חלקה 19 יהיה 15.0 מ'</p> <p>קו בניין קדמי כלפי ארתור רובינשטיין ויחזקאל שטרייכמן - 4.0 מ'</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ביחס לארתור רובינשטיין 12 :</p> <p>1. גובה הבניין יהיה 40.90 מ' (זהה בגובהו לבניין מס' 57 הצמוד) ומספר הקומות יעמוד על 12 קומות (כולל קומת קרקע וגג חלקית).</p> <p>2. שינוי קו בנין צדי דרום-מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 6.0 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק.</p> <p>3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הקבועות בתכנית תעא/1111א(4) :</p> <p>3.1 שינוי הוראות בדבר גובה קומה טיפוסית מ- 3.10 מ' ל- 3.20 מ'</p> <p>3.2 קביעת הוראות בדבר גובה שתי קומות עליונות שלא יפחתו מ- 3.20 מ' ולא יעלו על 4.40 מ'</p> <p>4. תוספת של 14 יחידות דיור וקביעת שטח ממוצע לי"ד בבניין שלא יפחת מ- 95 מ"ר עיקרי ליחידה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ביחס לארתור רובינשטיין 12 :</p> <p>גזוזטראות :</p> <p>1. תותר הקמת גזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ועד 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>2. שטח עבור גוזזטראות אלה יהיה בנוסף למצוין בסעיף א לעיל ולטבלה 5 להלן.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>ה</p> <p>ביחס לארתור רובינשטיין 12 :</p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בטבלת מאזן החנייה.</p> <p>2. מרתפים יהיו לפי נספח הבינוי. ניתן יהיה לתכנן פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש באישור, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כדון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי החלקה בהיקף הנדרש</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(9) 4	(8) 15	(7) 6	(6) 4	2	(5) 12	40.9	(4) 32	35	2465.16	0) 1048.24 (3	(2) 3008.4	(1) 4357	56 בבניין ארתור רובינשטיין 12	201	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
													(10) 477	שלמה המלך 27	101	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 המפורטות בתא שטח 201 מתייחסות למבנה 56 (ארתור רובינשטיין 12) בלבד.

(2) 3008.4 מ"ר עיקרי = 2,160 מ"ר זכויות הבניה למטרות עיקריות + 234 מ"ר (עיקרי לקומת גג לפי תא/ג/ 65% מקומה טיפוסית) + 282 מ"ר (ע"פ תכנית השימור) + 332.4 מ"ר (העברה מבניין 57).

(3) 1048.24 מ"ר = 837.9 מ"ר (המהווים 35% משטחי עיקרי מתוכנית תקפה 2394 מ"ר) + 94 מ"ר (1/3 מתוכנית השימור) + 116.34 מ"ר (לשטחים ממגרש 57 המהווים 35% מהעיקרי 322.4 מ"ר).

(4) מסי היח"ד בבניין 56 הינו 32 יח"ד לפי החישוב כדקלמן:

18 יח"ד לפי תכנית מסי תא/במ/9/1111/א/1

14 יח"ד חדשות מכח תכנית זו.

(5) 12 קומות כולל קומת קרקע וגג.

(6) קו בניין צידי כלפי בנין 57 כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט 4 או 0; 0 בקיר המשותף בין המבנים.

(7) קו בניין צידי כלפי חלקה 21 יהיה 6.0 מ'.

(8) קו בניין אחורי כלפי חלקה 19 יהיה 15.0 מ'.

(9) קו בניין קדמי כלפי ארתור רובינשטיין ויחזקאל שטרייכמן - 4.0 מ'.

(10) זכויות הוראות הבניה (בהתאם למהות התכנית) בתא שטח 101 אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות, למעט הפחתה של 187.24 מ"ר עיקרי למגורים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

התנאים הבאים הינם לצורך הוצאת היתר במגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12:

1. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27 ת"א ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
2. שימור המבנה יהיה בכפוף להנחיות מח' שימור

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

התנאים הבאים למתן היתר איכלוס הינם למגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברח' שלמה המלך 27, 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.

6.3 הנחיות מיוחדות

הוועדה המקומית תהיה רשאית לרשום הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

6.4 הוצאות הכנת תוכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצוע לפי סעיף 69 (12) לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר